الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الجزائر
كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير

أزمة السكن في المملكة العربية السعودية
الواقع وآفاق الحلول

مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير
فرع:التحليل الإقتصادي

إعداد الطالب
ياسر مبارك اليامي

تحت إشراف الدكتور
خالد كواش

لجنة المناقشة:

1- د/بن ذيب عبدالرشيد رئيساً
2- د/ كواش خالد مقرراً
3- د/زغدار أحمد عضوا
4- د/بن لوكيل رمضان عضوا

السنة الجامعية
2010/2009

إهداء

إلى الجزائر الكبيرة بأهلها
وإلى كل اللحظات الجميلة من عمري التي عشتها فيها

شكر وتقدير

قبل كل شيء "أحمد الله عز وجل الذي أنعمني بنعمة العلم ووفقني إلى بلوغ هذه الدرجة وأقول اللهم لك الحمد حتى ترضى,ولك الحمد إذا رضيت ,ولك الحمد بعد الرضى".

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل ولو بكلمة تشجيع وأخص بذلك أخي الأستاذ المشرف الدكتور/خالد كواش على توجيهاته القيمة والإرشادات الصائبة التي لم يبخل بها علي,وإلى كل من أخواني الدكتور/صالح تومي عميد كلية الإقتصاد بجامعة الجزائر ,وإلى الدكتور/زغدار أحمد رئيس قسم الدراسات العليا بكلية الإقتصاد,وإلى كل أساتذتي وزملائي الذين رافقوني في فترة دراسة الماجستير والذين أتمنى لهم مزيد من التوفيق والنجاح لخدمة دينهم ووطنهم .

الفهرس **الصفحة**

الباب الثالث:تطور ضوابط وتنظيمات السياسة السكنية والسكانية في المملكة العربية السعودية

الفصل الأول:السياسة السكنية والسياسة السكانية

الفصل الثاني:أبعادأزمةالإسكان في خطط التنمية للمملكة العربية السعودية

الفصل الثالث: السكن في مجال التخطيط العمراني على مستوى المملكة

فهرس الجداول

فهرس الأشكال

الباب الأول: إشكالية البحث وأهميته وعناصره.

1-1 المقدمة

تأتي أهمية السكن من كونه أحد مفردات مستوى المعيشة ,وحق مشروع لكل أسرة,وضرورة أساسية لأمن كل مواطن وإستقراره وطمأنينته.ويعتبر إنفاق الأسرة على السكن من أهم بنود إنفاقها الاستهلاكي، ويعكس مستوى معيشتها، إذ يؤثر فيها ويتأثر بها في إطار نمط الإستهلاك السائد. ولقد شكل الإنفاق على السكن 32.5٪ من جملة الإنفاق الاستهلاكي للأسر في المملكة العربية السعودية، وتصدر بنود إنفاقها، واحتل المكانة الأولى في نمط حياتها ومستوى معيشتها، وأتى قبل إنفاقها الغذائي الذي يمثل 29٪ من جملة الإنفاق الاستهلاكي للأسر(وزارة المالية والاقتصاد الوطني، 1405 /1406هـ)

وتعد مشاريع الإسكان اليوم ذات أبعاد اجتماعية وسياسية وإقتصادية وجمالية بالغة الأثر والأهمية ولهذا تعمل الدول على توفير ورفع مستوى الخدمة الإسكانية وتعتبرها هدفاً قوميا تسعى لتحقيقة بكل امكانياتها المتاحة,لأنها تدرك أن راحة المواطن في سكنه تزيد من إنتاجيته وتضاعفها وتقوي إرتباطه ومحافظته على المكتسبات التي حصل عليها مما يحقق في النهاية الإستقرار العام.

إن توفير الإسكان الملائم لإحتياجات السكان الإجتماعية والوظيفية والمتوافق مع مقدراتهم المالية هو المقياس على مستوى تقدم المجتمع واستقراره.كماأن دعم مشاريع التنمية العمرانية والإسكانية منها بشكل خاص له تأثير مباشر وقوي على دفع حركة الإقتصاد الوطني .

وتعاني المملكة العربية السعودية من مشكلة في الإسكان وهي لاتنفرد بهذه المعاناة بل تشاركها أغلب الدول النامية منها والمتقدمة على مستوى العالم.إلا أن الإشكالية في المملكة تعود إلى عوامل عديدة ساهمت جميعها في حدوث الأزمة وتعقيدها فهناك التغيرات الإقتصادية والإجتماعية التي حدثت بعد الثورة النفطية والزيادات السكانية الكبيرة سواء كانت زيادة طبيعية(زيادة المواليد على الوفيات) كنتيجة لتحسن الغذاء والخدمات الصحية أو زيادة غير طبيعية (زيادة أعداد العمالة الوافدة من الخارج) نتيجة إحتياجات خطط التنمية المختلفة وكذلك الآثار التضخمية ثم يأتي عدم وجود خطة شاملة لعلاج الأزمة وعدم تمكن الأجهزة التنفيذية القائمة على الإسكان من مواجهة الإحتياجات المتزايدة للمواطنين في الخدمات الإسكانية بالسرعة الكافية مما أدى إلى تضخم الفجوة الإسكانية الموجودة حالياً بين العرض والطلب مع صعوبة رسم سياسة اسكانية واضحة المعالم ناجحة تعمل على تقليص تلك الفجوة .

وقد وجدنا في هذه الدراسة أن من الأهمية فهم ابعاد مشكلة السكن في المملكة بصورة صحيحة من خلال حصر جوانب المشكلة تاريخياً وتتبع الخطوات والبرامج والسياسات المتعددة التي تبنتها الحكومة عبر مؤسساتها وهيئاتها المختلفة ودراسة خطوات التنفيذ

والتطبيق لكي يساعدنا ذلك على وضع الحلول المناسبة التي تهدف إلى تحقيق تملك المواطنين لمساكنهم والمحافظة على تكاليف الإسكان عند مستويات معقولة وتوفير التجهيزات الأساسية والخدمات الضرورية التي تنمي جانب العرض في مقابل الطلب كتحسين كفاءة إدارة الأراضي في المناطق الحضرية وتعظيم دور القطاع الخاص في تنمية قطاع الإسكان.

2-1 الإشكالية الرئيسية

توجد شريحة كبيرة من المواطنين لاتتيح لهم إمكانياتهم تأمين مساكن خاصة لهم بدءاً من شراء الأرض وإنتهاء بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن.ويزداد الأمر صعوبة لهذه الشريحة نتيجة استمرار ارتفاع أسعار الأراضي وانخفاض مساحة الأراضي السكنية المتاحة ضمن النطاق العمراني للمدن والتزايد المستمر والمتسارع في أسعار إيجارات المساكن في المملكة بصورة عامة وفي المدن الكبرى (الرياض ،الدمام،جدة ومكة)وبشكل كبير خلال الأعوام الأخيرة ,إضافة إلى انخفاض حجم المعروض من المساكن الواقعة في متناول القدرات المالية للأفراد وعدم كفاية حلول صندوق التنمية العقارية للطلب المتزايد على القروض في ظل عدم وجود بدائل أخرى للتمويل .ويطرح البحث عدداً من التساؤلات التي يمكن أن تشكل المدخل لتقصي الأسباب مع محاولة الإجابة بقدر الإمكان على هذه التساؤلات اعتماداً على ماهو متوفر من معلومات لدى الأجهزة ذات الإختصاص.

3-1 التساؤلات البحثية

1-3-1 التساؤل الرئيسي:

ماهي تطورات سياسة الإسكان في المملكة العربية السعودية ومامدى نجاحها في تطويق أزمة السكن؟

2-3-1 التساؤلات الفرعية:

- ماهي مميزات السياسة الإسكانية في المملكة خلال الأعوام السابقة؟
- ماهي العوامل المسببة لأزمة السكن وكيف أثرت على الوسائل والإجراءات التي اعتمدتها الحكومة في سبيل وضع حلول لها؟
- ماهي أسباب ارتفاع الطلب وقلة العرض من الأراضي والمساكن الجاهزة ؟وماهي إنجازات الخطط التنموية لمقابلة هذا العجز؟

- ❖ مالدور الذي يلعبه الإسكان الخيري والشعبي في مواجهة هذه الأزمة؟
- ❖ ماهي الأساليب المقترحة لمواجهة وحل المشكلة في الوقت الحاضر ؟وهل الأخذ بتجارب الدول الأخرى في مواجهة مثل هذه المشكلة يتناسب مع واقع الحال لدينا؟

4-1 الفرضيات:

يعتمد البحث على الفرضيات التالية:

1-حضي قطاع الإسكان بأولوية في إنجاز برامجه كباقي القطاعات الإستراتيجية من خلال خطط التنمية الشاملة.
2-إن أزمة السكن لايمكن فصلها عن مشاكل التنمية الشاملة.
3- تمثل سياسة تمويل المساكن العقبة الأهم في عدم قدرة شريحة كبيرة من المواطنين في تملك منزل خاص بهم؟
4-تعد سياسة الإسكان في المملكة غير ناجحة
5-لعب التضخم دوراً في استفحال أزمة السكن.
6-قامت الحكومة السعودية بالأخذ بتجارب واتجاهات الدول الأخرى إزاء مواجهة أزمة السكن .

5-1 أهداف البحث:

تهدف الدراسة إلى استعراض عام للوضع الراهن في قطاع الإسكان مع توضيح التغيرات والإنجازات التي تحققت خلال خطط التنمية المتتابعة منذ تأسيس المملكة وحتى اليوم ومحاولة إستخلاص العوامل المسببة لأزمة السكن وإنعكاساتها على المواطنين ومناقشة القضايا والتحديات التي ينبغي مواجهتها للوصول إلى إستراتيجية ناجحة لقطاع الإسكان ورؤية مستقبلية تحد أو تقضي على هذه الأزمة .كما تهدف الدراسة إلىإلقاء الضوء على سياسة التمويل العقاري ومدى مسؤوليتها في المشاركة في حدوث أزمة السكن من خلال عدم قدرة المواطن في الحصول على تمويل مناسب لبناء سكنه ومسؤليتها عن وجود قصور في العرض مقابل الطلب مماخلق عدم توازن وإرتفاع في أسعار التملك والإيجارات للوحدات السكنية في المملكة بشكل عام وفي المدن الكبرى بصفة خاصة.كما تهدف الدراسة إلى إلقاء الضوء على تجارب بعض الدول الأخرى ومدى ملائمة الأخذ بها وكذلك توضيح الدور الذي يقوم به الإسكان الخيري والشعبي في حل مشكلة السكن لذوي الدخل المنخفض.

6-1 منهج وأسلوب البحث:

من أجل تحقيق أهداف الدراسة اعتمدنا المنهج الوصفي لإعطاء صورة شاملة عن واقع الإسكان في المملكة العربية السعودية وكذلك المنهج الإستنباطي(Deductive Method) من خلال رصد البيانات الإحصائية وكذلك المعلومات المتوفرة من الجهات ذات العلاقة بقطاع الإسكان والدراسات السابقة وبيانات التعداد الشامل للسكان وإحصاءيات خطط التنمية المختلفة وإختبار صحة فرضيات الدراسة من خلالها واستخلاص النتائج.

7-1 أسباب إختيار الموضوع:

يأتي إختياري للموضوع من الحاجة الحقيقية التي لمستها في كون مشكلة السكن أصبحت القضية الأولى التي تمس شريحة كبيرة من المواطنين السعوديين وتأثر بشكل مباشر على أمنهم الإقتصادي وتقتطع جزء كبير من دخولهم ومدخراتهم كمااصبحت لاتخلوا عناوين كثير من وسائل الإعلام في السنوات الأخيرة من نقل لمعانات إرتفاع أسعار تملك وإستئجار المساكن وتناولها لحلول غير عملية وليست مبنية على دراسات عميقة في تحليل المشكلة ووضع تصور حقيقي للحل مع عدم وجود دراسات تناولت أهم التطورات التي لحقت بقطاع الإسكان خلال السنوات القليلة الماضية إلا بشكل محدود ،لذا جاء إختياري للموضوع كمساهمة علمية بسيطة أرجوا أن يستفيد منها القائمون والمهتمون في مجال الإسكان ومرجعاً متواضعاً يضاف إلى مكتبتنا لإثراء المعرفة العلمية وخطوة مساعدة تفتح المجال أمام الباحثين الراغبين في دراسة جوانب متعددة في نفس المجال.

8-1 حدود البحث:

- الحد المكاني : يغطي البحث كافة مناطق ومحافظات ومدن المملكة التي تقع ضمن الحدود الجغرافية .
-الحد الزماني: يغطي البحث الفترة التاريخية الممتدة من تأسيس المملكة 1932م وحتىنهاية خطة التنمية الثامنة 2009م
-الحدالبشري:سوف يتضح من البحث أنه سيركز على الفئات السكانية التي تواجه صعوبة في الحصول على مسكن ويمكن تقسيم هذه الفئات إلى مايلي:

- الفئة السكانية متوسطة الدخل
- الفئة السكانية منخفضة الدخل
- الفئة السكانية التي تعيش تحت خط الفقر

هذه الفئات تكتسب أهميتها من أنها تشكل شريحة كبيرة من المجتمع تتوزع بين العمال غير المهرة ونصف المهرة والموظفين بالحكومة وخريجي الجامعات والمعاهد العليا والمتوسطة والفئات الغير منتظمة الدخل والوظيفة ومنها الفئة التي تعيش تحت خط الفقر .كما أن هناك أهداف رئيسية لدى كثير من الدول النامية والتي تعد المملكة إحداها تعمل على الإرتقاء بتلك الفئات إلى فئات إجتماعية أعلى.

-فترة البحث:2010/2009م

9-1 صعوبات البحث:

إن الصعوبات التي واجهتها في بحثي لاتختلف عن تلك المألوفة لدى جميع الباحثين إضافة إلى شمولية الدراسة والتي جعلتني أتطرق بالتفصيل لكل التغيرات التي عرفها قطاع السكن في المملكة منذ عام 1932م وهذا بلاشك شكل لدي صعوبة في تجميع المراجع والدراسات والبيانات والمعلومات عن موضوع البحث وفرزها وتصنيفها وإيجاد الروابط والتفسيرات كما أن عامل الوقت كان من ضمن العوامل التي ضغطت علي في أثناء بحثي إضافة إلى صعوبة الاتصال ببعض الوزارات والمصالح المعنية التي رفضت في بعض الأحيان إعطائي معلومات تفصيلية أو خاصة حديثة عن قطاع السكن في المملكة والقطاعات المرتبطة به .

10-1 أقسام البحث:

لقد اعتمدنا في دراستنا على تقسيم البحث إلى أربعة أبواب كل باب يحتوي على عدة فصول وكل فصل يتفرع إلى عدة مطالب أو مباحث,وهذه التقسيمات من أجل المساعدة على فهم موضوع الرسالة وسهولة التوصل إلى النتائج والتوصيات المطلوبة .

الباب الأول: تم فيه إستعراض إشكالية البحث وأهميته وعناصره ,حيث تعرضنا فيه إلى الإشكالية الرئيسية للبحث ,والتساؤلات ,والفرضيات,وأهداف البحث,ومنهج وأسلوب الدراسة,وأسباب إختيار الموضوع,وحدود البحث والصعوبات التي واجهت الباحث.

الباب الثاني: خصص للجانب النظري من البحث ,وتعرضنا فيه لمفهوم السكن والإسكان,وأنواعه,وأهميته,وكذلك للتطور التاريخي للمسكن السعودي,وللأنماط التصميمة للمساكن,ثم أختتم الباب بإستعراض للطلب على المساكن في النظرية الإقتصادية.

الباب الثالث: خصص لتطور ضوابط وتنظيمات السياسات السكنية والسكانية في المملكة العربية السعودي,وتم التطرق فيه إلى مفهوم وأدوات السياسات السكنية والسياسات السكانية وتطبيقاتها في المملكة ,وكذلك إلى العلاقة بين الإسكان ومفهوم التنمية المستدامة,ثم تم إستعراض أبعاد أزمة السكن في خطط التنمية للمملكة العربية السعودية,وكذلك إلى التخطيط العمراني في المملكة ومفهوم التخطيط السكني وإلى الإستراتيجيات العمرانية الوطنية السكنية والسكانية الحالية والمستقبلية.

الباب الرابع: خصص لتقييم السياسات الإسكانية في المملكة العربية السعودية ,وتم التطرف فيه إلى التشريعات المختلفة المنظمة لسوق الإسكان في المملكة والمعوقات والحلول المرتبطة بالتشريعات,ثم تطرقنا إلى دور الأراضي في مشكلة السكن في المملكة وفي تيسير الحصول على المسكن الغير مكلف,وأيضا خصصنا جزء للحديث عن التمويل وآلياته والجهات الممولة في المملكة ثم أختتمنا الباب بفصل لتجارب بعض الدول في مجال الإسكان.

الباب الثاني: مدخل نظري لمفهوم السكن والإسكان

مقدمة

يعتبرالمسكن سلعة ضرورية للفرد في أي مجتمع ,كما أنه يقتطع الجزء الأكبر من دخل المستهلك وعلى الرغم من اختلاف نسبة الإنفاق على المساكن بين الدول إلا أن الإنفاق على الإسكان يفوق الإنفاق على جميع السلع الأخرى ,كما يمثل الإستثمار في قطاع الإسكان جزء لايستهان به من إجمالي الإستثمار الخاص وتمثل القروض المقدمة للإسكان نسبة عالية من إجمالي القروض المقدمة في كثير من الدول ,فعلى سبيل المثال تتراوح نسبة قروض الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية بين 25% و40% من إجمالي القروض التي تقدمها المؤسسات المالية(1).

وتأتي الأهمية الكبيرة للسكن من خلال دوره الكبير في مختلف الأصعدة الإقتصادية والإجتماعية والسياسية إلا أنه يصعب عند الحديث عن الإسكان إيجاد تعريف محدد للسكن فمفهوم السكن مفهوم نسبي يختلف بإختلاف الزمان والمكان ,بمعنى أن مايعد عند أهل البادية والصحراء مسكناً لايكون عند غيرهم من أهل المدن ,فبيت الشعر بالنسبة للبدوي هو مسكنه الذي يعيش فيه وهو المكان الخاص الذي يأوي إليه إلا أنه لايعتبر مسكناً في مفهوم الشخص الذي يعيش في المدينة,وكذلك الوضع بالنسبة لإيجاد تعريف دقيق للوحدة السكنية وذلك لعدم تجانس الوحدات السكنية سواء من حيث مساحة الأرض ,عدد الغرف والمنافع الأخرى ,نوع البناء والتشطيب.وإختلافها من حيث النوع فهناك القصر والفلة والشقة والمنزل الشعبي والمساكن المتنقلة وغير ذلك .كما أن الوحدات السكنية تختلف من حيث الملكية فهناك الإسكان المؤجر وهناك الإسكان المملوك وهناك الملكية الفردية والملكية الجماعية.

في هذا الباب سوف نحاول إستعراض مفهوم وأهمية السكن وتعريف لبعض المصطلحات الأساسية والمهمة والمتعلقة بالإسكان مع مناقشة الجوانب الأساسية المؤثرة في الإسكان(اجتماعية,اقتصادية,تقنية,عمرانية) والأنماط التصميمية للمساكن مع نظرة سريعة للتطور التاريخي للمساكن في المملكة وفي نهاية الباب سوف نستعرض الجوانب النظرية لتقدير دالة الطلب على المساكن والصعوبات التي تواجهها مع إستعراض بعض الدراسات السابقة في هذا الجانب .

الفصل الأول:مفهوم السكن وأهميته

1-1-2 تعريف السكن

ظهرت خلال العقود الماضية عدة أبحاث وآراء لخبراء الإسكان تتناول تعريف المسكن والإسكان من خلال الظروف والتغيرات التي حدثت في العالم فالمفهوم البسيط للمسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف يبقى بعيد كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له,فنجد أن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار كما عرفه (J.E.HAVEL 1968) هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد بإعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة(2).

ويرى الإقتصادي (Castells 1996)(3) في تعريف المسكن ووظيفته في الإطار الإشتراكي أن المسكن سلعة ثابتة لايمكن تغييرها أو نقلها بمرور الوقت,وهو سلعة ضرورية للتطور الصناعي والإقتصادي للطبقات المختلفة للمجتمع وبدونه لايمكن ايجاد القوى العاملة للتنمية الشاملة والأجور التي ينالونها على العمل المسند إليهم وبالتالي تستغل الوحدة السكنية بأفراد قادرين على دفع تكاليفها وتغطية رأس المال المستثمر فيها.

ويرى جون تيرنر(Turner 1976) أن تعريف المسكن في الإطار الرأسمالي هو أن المسكن نشاط متفاعل مع أفراد المجتمع بحيث لايمكن فصله عن التغيرات الإقتصادية والإجتماعية التي تحدث بمرور الزمن ,وأن من أهم وظائف المسكن هو التأثر والتأثير بالقاطنين فيه,وبذلك تتحدد قيمة المسكن في هذه الحالة على أساس القيمة الإجتماعية أو قيمة الإستعمال (Use Value) والناتجة عما يستطيع المسكن تحقيقه للمستعمل واحتياجاته,وليست قيمة السوق التجارية(Market Value) حيث أن هدف سوق الإسكان الرئيسي هو الإهتمام بتنمية رأس المال المستثمر للحصول على أكبر عائد مادي ممكن دون النظر إلى أهمية وظيفة المسكن في تحقيق الإحتياجات الرئيسية للأفراد الذين سيشغلونه من عدمه(4).

ويرى حسن فتحي(5) أن كلمة السكن مأخوذة من سكينة أي أن المسكن هو الذي يوفر السكينة والسلام لقاطنيه,ولكي يكون المسكن ناجحاً يجب أن يعبر عن ذاتية وشخصية قاطنيه,وبمقدار مايوفره من الإستقرار الإجتماعي لهم,كمايرى أن الإسكان نشاط إنتاجي يرفع من رفاهية المجتمع ويزيد من قدرته الإنتاجية ويكون معبراً عن المواد والبيئة الوظيفية المطلوبة وأن التنوع الناتج عن اختلاف احتياجات المستعملين يعطي توافقاً وانسياقاً بصرياً جميلاً.

ويرى (Charles Abrams)(6) هو وسيلة لتلبية الإحتياجات المتعددة للإنسان ,وتعبير عن الملكية الفردية ,وتحقيق للعلاقة الوثيقة بالبيئة من حوله,وأن له دور في خلق بيئة متكاملة تساهم في عملية التنمية,وهو جزء من الحياة الإجتماعية ويلعب دوراً كبيراً في

النمو الإقتصادي والحضاري للمجتمع وأن المساكن إلى جانب كونها أماكن إقامة فهي في نفس الوقت أماكن انتاج.
كما نجد أن حرية المسكن هي من أهم الحقوق التي تسعى مختلف الدول والمجتمعات إلى حمايتها والمحافظة عليها وصيانتها من كل إنتهاك فحرية المسكن تعتبر إمتداد للحق في الحياة الخاصة ومن هذا المنطلق تولدت تعريفات للسكن من قبل العديد من فقهاء القانون ومن ذلك تعريف الدكتور ممدوح بحر للمسكن على أنه"المكان الذي يخلو فيه الإنسان إلى نفسه فيعيش في مناجاة مع ذاته بعيداً عن أعين الرقباء ,نائباً عن عيون وأسماع الآخرين فيودع فيه خصوصياته وأسراره وينفرد بذاته وبأسرته وبالمقربين إليه"وكذلك عرفه المحامي محمد أبو سعد على أنه"كل مكان يتخذه الشخص لنفسه على وجه التوقيف أو الدوام بحيث يكون حرماً آمناً لايباح لغيره دخوله إلا بإذن منه"(7).

2-1-2 أنواع الإسكان

درس عدد كبير من العلماء المختصين في علم التحضر الأنواع المختلفة للإسكان إلا أن أبرزهم كان (Drakakis-Smith)(8) و(John Turner)(9) و(Charles Abrams) وتم تصنيف الإسكان في دول العالم الثالث حسب دراساتهم إلى نوعين:

- إسكان رسمي
- إسكان غير رسمي

واعتمد في هذا التصنيف على آراء واتجاه كل باحث حسب تعريفه للمسكن-كما سبق تناوله-إلا أنهم رغم اختلافهم في تعريف المسكن فقد أهتدوا إلى تصنيف واحد للإسكان ولكن كلاً منهم رآه برؤية مختلفة عن الآخر حسب معتقدات وثقافات كل باحث.
ويمكن لنا أن نستنتج على ضوء ماسبق من آراء مختلفة في تعريف المسكن وتحديد أنواعه على أن السكن سلعة لها قيمة بغرض الإستهلاك أو بغرض التبادل والإستثمار وهو يختلف عن باقي السلع الإستهلاكية الأخرى بأنه **"سلعة إستهلاكيه دائمة"** بمعنى أن الفرد في غالب الأحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية لايعاود إستبداله أو التخلي عنه خاصة إذا ماتوافرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة,وهذا مايجعل السكن سلعة تدخل في تكوينها مجموعة من المتغيرات التي تطرأ على الحالة الإقتصادية والإجتماعية والصحية للقاطنين فيه ففي حالة الإنتعاش الإقتصادي للأسرة ذات الدخل المنخفض أو المتوسط ,يتم الإنفاق على المسكن وتحسين حالته وهذا بدورة يؤثر ويتأثر بالمتغيرات التي تحدث في آليات سوق الإسكان على المستوى الوطني فجميع أفراد المجتمع من خلال إدخاراتهم يسعون إلى تأمين مسار حياتهم وأسرهم في المستقبل,ويتطلعون للعيش في بيئة صحية وسليمة ,مما يقود في النهاية إلى التنمية الشاملة للبلاد,وهنا يجب التنبيه إلى الدور الكبير الذي يجب أن تقوم به حكومة إي بلد

لتحقيق هذا الهدف,فالسكن إستثمار مكلف ولايمكن أن يكون سلعة إستهلاكيه لجميع فئات المجتمع إذا لم تبادر الحكومة بتوفيرها لهم كجزء من برنامج وسياسات الدولة أسوة بالخدمات الأخرى التي تتوزع على جميع أفراد المجتمع (كالأمن ,والصحة,والتعليم....).
أن عدم توفير المسكن بإعتباره سلعة ضرورية يمكن أن يعكس حالة عدم استقرار اجتماعي واقتصادي وسياسي على مستوى الدولة وهذا ماسوف نتناوله في المحبث التالي.

2-1-3 أهمية السكن

يتميز المسكن عن كثير من السلع بخصائصة الإجتماعية والإقتصادية ومعانيه الرمزية,وتأثيره القوي على مستوى الجودة المعيشية.فحصول الأسرة على المسكن المناسب الذي يوفر لها الراحة النفسية والإجتماعية والوظيفية والمناخية,وضمن إمكانياتها المالية يعد من المتطلبات الرئيسية في المجتمعات الحضرية المعاصرة ويمكن حصر أهمية السكن في ثلاث جوانب كما يلي:

2-1-3-1 الأهمية الإجتماعية للسكن

(والله جعل لكم من بيوتكم سكناً)الآية(80) سورة النحل
يذكر الله سبحانه وتعالى في معرض الإمتنان على عباده ماجعل لهم من سكن في البيوت التي يأوون إليها ويستترون فيها وينتفعون بها بسائروجوه الإنتفاع,فالمسكن بالإضافة إلى وظيفته في توفير الحماية من الحر والبرد والرياح والأمطار يوفر كذلك متطلبات ثقافية واجتماعية ذات أبعاد نفسية تشتمل على الإحساس بالأمان والإستقرار والمكانة الإجتماعية واستقبال الضيوف والعناية بالأطفال والنوم والدراسة والطبخ والأكل والنظافة الشخصية وقد يحوي في بعض الأحيان أماكن للعمل.وفي حديث الرسول صلى الله عليه وسلم الذي جاء فيه(من أصبح منكم معافى في جسده آمناً في سربه عنده قوت يومه فكأنما حيزت له الدنيا)حديث رقم 4131-سنن ابن ماجه.
إن امتلاك المسكن هو الهاجس الذي يسيطر غالباً على أحلام الأسرة ,كما أنه الرباط الإجتماعي الذي يوثق علاقة الأسرة بالحي وبكامل المجتمع,ويساهم بالتالي في رفع مستوى الحي نظراً لبقاء السكان به لفترة طويلة, كماأنه لايمكن تصور الأمن والإستقرار الإجتماعي إذا لم تكن هناك عدالة إجتماعية حقيقية في مجال تأمين السكنات لكافة شرائح المجتمع ,فظاهرة السكن العشوائي التي تعاني من سلبياتها الكثير من الدول والذي جلب لها التجاوزات القانونية وسوء التنظيم والجرائم الإجتماعية والمشاكل الصحية نتيجة عجز الحكومات في تأمين السكن لشريحة من المواطنين وعوائلهم هوأوضح دليل على أهميه موضوع السكن من الجانب الإجتماعي,كذلك يمكن إعتباره مؤشراً او مقياساً

لمجموعة من المعطيات التي تميز دولة معينة عن اخرى.كمقاييس الفساد في الدولة مثلاً أو مقياس التحضر بين الدول الغنية والفقيرة وغيرها.
كما لاننسى أن حجم ونمط المسكن هو إنعكاس مباشر للبعد الإجتماعي ووسيلة تعبير إجتماعية من خلال مجموعة من المفاهيم كالعادات والتقاليدالضاربة في عمق التاريخ والفروقات الشخصية والتطلعات الفردية التي تستخدم في تصميم المسكن كوسيلة تعبير تظهر صفات أصحابها كالكرم أو معتقداتهم الفكرية كنمط المنزل الغربي في بيئة عربية أو إمكانياتهم الإقتصادية التي تدفع البعض إلى الغلو والمبالغة في زيادة تكلفة المسكن من خلال الحجم والتشطيبات والتجهيزات ,وقد خصص بعض الباحثين موضوع البعد الإجتماعي في دراساتهم الإقتصادية للمسكن ونذكر من ذلك دراسة عزت محمدعبدالمنعم أستاذ العمارة بكلية الهندسة جامعة أسيوط بعنوان(تأثير الأبعاد الإجتماعية على نمط وتكلفة المسكن) وكذلك دراسة للدكتور إبراهيم بن راشد بن سعد الجوير بعنوان (دور الممارسات التصميمية والتنفيذية المكلفة في رفع القيمة النهائية لبناء المساكن بمدينة الرياض) (10) كذلك يعمل القائمون على تخطيط الأحياء السكنية على مراعاة مدى ملائمة الأحياء السكنية للمتطلبات الإجتماعية كأماكن العبادة ,الحدائق وملاعب الأطفال وأماكن الترفيه المختلفة ,المواقع الصحية والتعليمية ,الأماكن الثقافية وأماكن ممارسة الشباب لأنشطتهم كالمكتبات العامة وأماكن المشاة والأسواق,وكذلك أماكن إقامة الفعاليات الإجتماعية كالأفراح والزواجات والفعاليات الدينية والوطنية وغيرها.

2-3-1-2 الأهمية الإقتصادية للسكن

إن الإهتمام بتيسير عملية توفير المسكن ضرورة للتنمية من جانبها الإقتصادي ,فالإنفاق السكني لايزال يمثل الهاجس الأكبر لجميع الأسر,وتتباين مستوياته وتكلفته بشكل كبير بين مدى واسع,ليعكس مستوى عالي من الرفاه والتنعم بالحياة,ومجرد مأوى لمحدودي الدخل أو لبدء الحياة الزوجية للشباب,كما إن المسكن يستهلك جزءاً كبيراً من إنفاق الأسرة سواء كان إنفاقها يخص حصولها على سكن بصفة الملكية أو بصفة الإيجار لبعض الأفراد ذوي الدخول الضعيفة.كمايختلف الإنفاق على المسكن اختلافا كبيرا، إذ تختلف القيمة الإيجارية التي يمكن للأسرة دفعها، أو سعر المنزل الذي ترغب الأسرة تملكه وفقاً لاعتبارات عديدة تتداخل فيما بينها، وتؤثر وتتأثر ببنود الإنفاق الاستهلاكي الأخرى التي تتنافس في مجملها على دخل الأسرة، وتشكل في مجملها مستوى الحياة والمعيشة والرفاه الاقتصادي والاجتماعي (11).
كما تأتي أهمية السكن من الناحية الإقتصادية من خلال العلاقة الموجودة بين قطاع الإسكان والقطاعات الأخرى في الإقتصاد الوطني والتي تؤثر وتتأثر به من خلال

مساهمته في الناتج المحلي وفي توفير فرص العمل المختلفة والتنمية الشاملة خصوصاً في المناطق الريفية وتأثيراتها في الحد من الهجرة وتحقيق التوازن بين المناطق.
وفي المملكة العربية السعودية بلغت مساهمة نشاط التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي (بالأسعار الجارية) مانسبته 4,1% خلال عام 2008م مقابل 4,6% في العام 2007م علماً بأن الناتج المحلي الإجمالي خلال عام 2008م بلغ نحو 1746مليار ريال بنمو نسبته 7,8عن العام السابق وأن نسبة نمو نشاط التشييد والبناء في عام 2008م بلغت نحو 9,2% مقابل 9,9% عام 2007م (أنظر الجدول 2-1)

مساهمة نشاط التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي(بالأسعار الجارية)
(مليون ريال)

السنة	الناتج المحلي الإجمالي	نشاط التشييد والبناء	النصيب المئوي%	التغير%
2004	929946	51141	5,5	8,5
2005	1172399	54946	4,7	7,4
2006	1324556	59139	4,5	7,6
2007	1427714	65017	4,6	9,9
2008	1746001	71027	4,1	9,2

(جدول 2-1)المصدر:مصلحة الإحصائات العامةوالمعلومات-وزارة الإقتصاد والتخطيط
وتأتي أهمية مساهمة قطاع التشييد والبناء في الترتيب الرابع ضمن مساهمة القطاعات الغير نفطية في الناتج المحلي فيحتل قطاع التعدين والتحجير المرتبة الأولى يليه قطاع الخدمات فالقطاع الصناعي ومن ثم قطاع التشييد والبناء فيليه القطاع الزراعي ثم قطاع الكهرباء والغاز والمياه ,ويلاحظ من خلال الجدول تزايد قيمة مساهمة قطاع التشييد والبناء في الناتج المحلي الإجمالي بشكل تصاعدي منذ العام 2004م وحتى 2008م رغم إنخفاض نسبة نصيبية من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2008م عن 2007م والسبب في ذلك يعود إلى عدة عوامل تدخل في تشكيل إحتساب قيمة الناتج المحلي الإجمالي ومن أهمها نمو قطاع النفط بنسبة 34,9% خلال عام 2008م مقابل نمو مقداره 9% في عام 2007م ,وقدد حقق الناتج المحلي الإجمالي لعام 2008م نتيجة لذلك نمواً بنسبة 22,3% خلال عام 2008م مقابل نمو نسبته7,8% في عام 2007م (12), ومن المعلوم أن قطاع التشييد والبناء هو من القطاعات الغير نفطية وبالنظر إلى المعادلة التالية:

$$\frac{\text{قيمة نشاط البناء والتشييد}}{\text{قيمة الناتج المحلي الإجمالي}} \times 100 = \text{النصيب المئوي من المساهمة في الناتج المحلي}$$

وبالتالي كلما زادت قيمة الناتج المحلي الإجمالي مع ثبات قيمة نشاط البناء والتشييد أو زيادته بدرجة أقل من الزيادة في الناتج الإجمالي كلما أنخفض النصيب المئوي من المساهمة في الناتج الإجمالي.

كما بلغ مجموع العمالة التي تمت الموافقة على إستقدامهم للعمل في قطاع التشييد والبناء لعام 1428/1427هـ بحسب إحصائيات وكالة الوزارة للتخطيط والتطوير بوزارة العمل السعودي 612718 تأشيرة عمل ,بينما إجمالي عدد العمالة الموجودين على رأس العمل في نفس القطاع لعام 1427هـ (836,898) عامل منهم (77,522) عامل سعودي ,بينما بلغ الإجمالي لعام 1428هـ (793586) عامل منهم (77,375) عامل سعودي بإنخفاض قدره (43312)عامل(13).ويصعب إعطاء تفسير إقتصادي لسبب الإنخفاض في عدد العمالة على أنه تسريح عمالة بسبب إنخفاض عدد المشاريع أو بسبب تعطل البعض نتيجة إرتفاع تكاليف مواد البناء بسبب موجات التضخم فنظام تعديل المهن يترتب عليه إعادة توزيع العمالة في قطاعات أخرى دون أن يعني ذلك خروجها من العملية الإقتصادية فمثلا عامل (نجار) يدخل ضمن تصنيف الوزارة في قطاع التشييد والبناء وتم إستقدامه على سجل تجاري لشركة مقاولات عامة إلا أنه إذا تم تعديل مهنته مثلاً إلى عامل عادي وتم إلحاقه بمؤسسة زراعيه عند نفس إدارة الشركة السابقة أو تم نقل كفالته إلى مؤسسة أخرى بمهنه أخرى فإنه يسقط من العمالة المحسوبة على قطاع المقاولات إلى حساب العمالة في قطاعات أخرى ولذلك فالإحصائيات المتقدمه التي من الممكن أن تفسر حركة تنقلات الإيدي العاملة في الإقتصاد وخروجها أو دخولها ونسبة البطالة الحقيقية لازالت غير متوفرة.

إيضاً يلعب إنشاء المباني السكنية دور كبير في تكوين رأس المال الثابت الإجمالي في المملكة وإذا تم إضافتها إلى المباني الغير سكنية والإنشاءات الأخرى فإنها بلا شك تشكل قيمة كبيرة في قيمة رأس المال الثابت وذلك بإعتبار أن الإنشاءات السكنية لاتستغني عن الإنشاءات الأخرى بل تكملها مثل الطرق والكباري والحدائق العامة والأسواق والسدود التي تقام حولها مجمعات ريفية سكنية وغيرها ويمكن لنا ملاحظة ذلك من خلال الجدول التالي :

تكوين رأس المال الثابت الإجمالي حسب نوع الأصل الرأسمالي بالأسعار الجارية
(بملايين الريالات)

نوع البضائع الرأسمالية	2003	2004	2005	2006	2007
إنشاء المباني السكنية	29071	28894	29444	31973	34689
إنشاء المباني غير السكنية والإنشاءات الأخرى	31186	36284	45317	61647	66067
معدات النقل	21593	23962	25642	28804	31582
المكائن والمعدات	35407	45990	42999	55922	79482
بضائع رأسمالية لم تصنف في مكان آخر*	10810	12968	12945	17286	19039
جميع البضائع الرأسمالية	128067	148098	156347	195632	230859

*يحتوي على حيوانات التربية

جدول (2-2),المصدر:مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات

2-1-3-3 الأهمية السياسية للسكن

إن توفير الأعداد المناسبة من الوحدات السكنية لتلبية الطلب المتزايد على المساكن وسد النقص من القضاياالصعبة التي تواجهها معظم حكومات العالم,فالحصول على المسكن الملائم حق عام كفلة الإعلان العالمي لحقوق الإنسان المعتمد بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة في 10كانون الأول/ديسمبر1948 وذلك في مادته 25مانصه (**لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته، ويتضمن ذلك التغذية والملبس والمسكن والعناية الطبية وكذلك الخدمات الاجتماعية اللازمة، وله الحق في تأمين معيشته في حالات البطالة والمرض والعجز والترمل والشيخوخة وغير ذلك من فقدان وسائل العيش نتيجة لظروف خارجة عن إرادته)**(14).

وتبعاً لذلك فإن من واجب كل دولة ضمان حصول مواطنيها على المسكن المناسب.وسوف نستعرض في فصول قادمة دور حكومة المملكة العربية السعودية من خلال الخطط التنمويةالمتعاقبة والبرامج المختلفة كمنح الأراضي السكنية,وقروض صندوق التنمية العقارية,ومشاريع الإسكان العام وغيرها.

الفصل الثاني:التطور التاريخي للمسكن السعودي .

نظراً لإتساع المساحة الجغرافية للمملكة العربية السعودية ولما تتميز به مناطقها المختلفة من تنوع كبير في الخصائص المناخية والطبوغرافية والبيئية واختلاف مواد البناء المتوفرة والتحولات الإجتماعية والحضارية السريعة التي مرت بها نتيجة إكتشاف النفط.أدت إلى تطور المساكن في المملكة من التقليدية إلى المعاصرة وتغير بعض القيم المعمارية والأفكار التصميمية وتقنية أستخدام مواد البناء المحلية إلى مواد البناء الحديثة والمستوردة.

نستعرض في هذا الفصل بصورة سريعة أهم المراحل التاريخية الرئيسية لتطور المسكن السعودي ودور ذلك كعامل من العوامل التي ساهمت في ظهور مشكلة السكن.

2-2-1 المرحلة التقليدية

كانت مناطق كل من الحجاز في غرب المملكة ومنطقة عسير ونجران في الجنوب والأحساء في الشرق في الماضي أهم التجمعات ذات الطابع الحضري في المملكة أما

بقية المناطق فكانت تعتمد على الترحال والتنقل وكان(بيت الشعر)هو نمط المسكن الأنسب الذي يتصف بسهولة البناء والطي,وفي عام 1912م1330هـ وضع الملك عبدالعزيز أول برنامج تنفيذي وهو"توطين البدوالرحل"(15),والذي يهدف إلى إقامة مجتمع عصري متطور وتعليمه الزراعة والعيش في بيوت مبنية تشكل كل مجموعة منها قرية زراعية وذلك بديلاً عن متابعة العيش عن طريق رعي الأبل والأغنام ومايقتضيه ذلك من الترحال,فكانت أول عملية تنمية إجتماعية إقتصادية في تاريخ المملكة الحديث وخاصة في المنطقة الوسطى من المملكة أو مايعرف بمنطقة نجد,وتم بناء على ذلك العمل على إقامة الهجر في أماكن تتوفر فيها مصادر المياه وملتقى الطرق وتعليم أهلها الزراعة وذلك بهدف تحضير أهل البادية وإيجاد مجتمعات متطورة تعمر الصحاري والوديان وكان الحصول على الأراضي المخصصه للأفراد المستوطنون في هذه الهجر مجاناً ,كما كانوا يحصلون على معدات حفر الآبار مجاناً لإستخراج المياه ,وكانت مواد البناء من الطوب اللبن(الطين المخلوط مع التبن) تبنى بها الحوائط والقواعد من الصخور المحليه الكلسيه,أما الأسقف والأبواب والنوافذ فكانت من أخشاب النخيل والأثل,إستمر إنشاء الهجر القديمة بشكل تدريجي حتى توحيد المملكة عام 1351هـ(1932م) لتنطلق بعد ذلك مرحلة تأسيس الهجر الحديثة والتي ساعد على ظهورها إكتشاف النفط عام 1928م الذي ساهم في إشاعة الرخاء داخل المدن ووفر كثير من فرص العمل كالتجارة والصناعة والخدمات العامة فبدأ السكان بالإتجاه من البادية إلى العيش في المدن تاركين حرف الزراعة لممارسه حرف أخرى وتعتبر المنطقة الشرقيه من أكثر المناطق تأثراً بهذه النقلة.ويمكن لنا ملاحظة أن الفترة الممتدة من عام 1912م وحتى عام 1932م كانت المساكن تقوم على عوامل التيسير التالية.

- مجانية الأراضي ودعم الدولة
- رخص تكلفة مواد البناء المتوفرة من البيئة المحيطة
- انخفاض تكاليف العمالة من خلال تعاون السكان مع بعضهم البعض في التفيذ
- صغر مساحة المسكن لتعدد وظائف عناصرة وفراغاته
- المرونة في النمو المستمر للمسكن حسب احتياج الأسرة ومقدرتها المالية
- تحول مواد بناء المسكن عند تهدمه إلى مواد أوليه يمكن إعادة استخدامها أو اندماجها مع البيئة دون أي تأثيرات سلبية.

ولذلك لايمكن لنا الحديث هنا عن أزمة سكن حقيقية إلا أن المرحلة السابقة لاتخلوا من بوادر ظهور أزمة تخطيط وذلك لغياب التشريعات المنظمة ,فنجد مثلاً أن البدو الرحل الذين بنوا مساكنهم من الطين غالباً ماتم توجيه مدخل بيوتهم للإتجاه الشرقي مع أن الإتجاه يكون أحياناً مغايراً لمدخل الشارع,الأمر الذي يعتبر صورة مصغرة غير مقصودة لتوجيه بيت الشعر الذي يتقي به الرياح التي تهب من الشمال أو الجنوب,نجد أيضاً تضاريس الأرض فالبدو يسكنون الأراضي المستوية المشابهة لأراضي بيت

الشعر ويتجنبون المناطق شديدة الإنحدار أو المناطق الجبلية,كذلك تجنب البدو إقامة سياج البيت حيث أنهم يبحثون عن الإنفتاح الفراغي الطلق فكانت البيوت تبنى مباشرة على الشارع ,وهناك العديد من الأخطاء التنظيمية التي صاحبت هذه المرحلة ونتيجة لذلك صدر في عام 1357هـ (1938م) النظام العام لأمانة العاصمة والبلديات في المملكة والذي ينص في المادة(3) من النظام العام على مايلي:

أمانة العاصمة والبلديات هي المشرفة على تنظيم المدن على مقتضى القواعد الصحية العامة وعلى تجميلها والعمل على مايؤدي إلى تحسين منظرها ولها الرقابة العامة على مصالحها ومرافقها المتعددة حسبما يوضحه هذا النظام.

وفي تحديد مهام البلديات يورد النظام قائمة طويلة بالمسؤيات وتشمل:

مراقبة الأحوال العامة للمباني,راقبة الإنشاءات والأبنيةالعمومية والخصوصية وفق نظامها المخصوص,منع الخروج والتعديات في الساحات العمومية والشوارع,توسيع الطرق وتنظيمها ورصفها وإنشاء المظلات اللازمة وإيجاد ساحات عمومية لراحة السكان ,هدم الحيطان والأبنية الآيلة للسقوط,حصر العقارات وترميمها,بالإضافة إلى ذلك يقوم المجلس الإداري للبلدية بوضع مشاريع الأنظمة اللازمة للبلدية خاصة فيما يتعلق بالأبنية والإنشاءات والطرق وحصر العقار وترقيمة(16).

كما صدر في عام 1360هـ(1941م) نظام الطرق والمباني وهو يشير إلى مفهوم السلطات إزاء تخطيط المدن في ذلك الوقت,والذي برز نتيجة للحاجة وللضغوط في مجال التنمية العمرانية,خاصة في مكة المكرمة العاصمة الدينية والإدارية في الخمسينات والستينات من القرن الهجري السابق(الثلاثينات والإربعينات من القرن الميلادي) ويتناول النظام بشكل رئيسي ثلاثة موضوعات هي الإجراءات التخطيطيه,أنظمة البناء,والنظم العمرانية,وحق المرور(17).

وتؤكد المادة(6) من النظام حاجة المدن لخرائط استعمالات الأراضي بحيث توضح مواقع المجازر وإسطبلات الخيل والقر وغيرها وكذلك المعامل والمصانع ومخازن المواد الإبتدائية والإنشائية والمحروقات وماماثلها ويجب تعيين تلك المواقع بالنسبة لدور السكن مع مراعات الإعتبارات التاليه:

- تقرير موضع واتساع الطرق واتجاهها وكذلك الأزقة وموقع وأبعاد المساحات العمومية لمنطقة البلدة بمافي ذلك الشوارع العامة والميادين والحدائق.
- تقرير المناطق التي تقام عليها المباني طبق هذا النظام.
- تقرير مناطق أراضي المباني التي تستعمل للسكن والدكاكين والأسواق وساحات المزاد العلني والمعامل والأماكن التي يشغل فيها بالحرف وغير ذلك.
- يلاحظ في وضع الخرائط التثبت التام من أبعاد المباني والإنشاءات والأراضي طبق الحجج والمستندات التي بيد أربابها.

كما جاء في النظام شروط إقامة المساكن على أي قطعة من أراضي المبنى فيما يتعلق بمساحة القطعة ومقاس عرضها على الشارع وكذلك جاء في النظام مواصفات البناء

فيما يتعلق بإرتفاع منسوب أرضية الدور الأرضي ,وقوة الإحتمال للأسقف,وسمك الحوائط في الحالات المختلفة لإرتفاع المبنى,ونوع مواد البناء سواء من الطين أو الحجر أو الطوب المحروق.
كما صدر نظام مناطق السكن وشروط البناء عليهاوأهم ماجاء فيه هو أنه إذا أريد أنشاء مناطق جديدة للسكن في أرض خالية فضاء فعلى سلطة المباني أن تقوم قبل كل شيء بتخطيطها وعمل خارطة بها وتقسيمها إلى قطع مناسبة ولايجوز البناء بتاتاً في هذه المناطق قبل التخطيط.
وبالرغم من كثرة الأنظمة التي ظهرت في هذه الفترة إلا أننا لايمكن تلمس أي آثار لبوادر أزمة سكن .

2-2-2 المرحلة الإنتقاليه

ظهرت مرحلة المساكن الإنتقالية في فترة حكم الملك سعود (1953-1964) وذلك بعد بناء حي الناصرية الجديد 1956م على أنقاض الناصرية القديم ,بمايشبه مدينة داخل مدينة الرياض ,واستخدم فيه لأول مرة مواد وتقنيات بناء جديدة(مثل الخرسانة المسلحة والطوب الأسمنتي)والتي تعتبر أكثر صلابة وأسرع في إنجاز أعمال التنفيذ من مواد تقنيات البناء المحلية التقليدية,وأزداد أعداد المهاجرين من داخل وخارج المملكة إلى مدينة الرياض كواحدة من مناطق الجذب العمراني ,وقد قام الأهالي بعد ذلك بإستخدام مواد وتقنيات أصبحت متوفرة بعد إستخدامها وتطبيقها في الناصرية,لتنفيذ مساكنهم الجديدة فظهرت بذلك مساكن المرحلة الإنتقالية والتي عرفت فيما بعد (بالبيوت الشعبية)(18).

3-2-2 المرحلة المعاصرة

ظهرت مرحلة المساكن المعاصرة في فترة السبعينات الهجرية من القرن الماضي (الخمسينات الميلادية) وكان مشروع الملز الذي نفذ كأول مشروع إسكاني بحجم كبير على مساحة تقدر بحوالي (500هكتار)ويحتوي على (745فيلا سكنية)وثلاث عمارات للشقق السكنية,ونظراً لأن عمال البناء التقليدي لم يكن لديهم القدرة الكافية لبناء مشروع بهذا الحجم فقد تم الإستعانة بالعمال والمهندسين والمقاولين الغير سعوديين في تنفيذه ,وظهرت خلال هذه الفترة ثقافة مباني الشقق السكنية والتي كانت فكرة لاتزال بعيدة القبول لدى كثير من العوائل السعودية إلا أن وفود العمالة من الدول المجاورة

والدول الأخرى في ذلك الوقت والتي فضلت نمط مباني الشقق على المسكن التقليدي ساهم في إنتشارها.
استمر الإسكان المعاصر منذ ذلك الحين في عكس المتغيرات الإقتصادية والسكانية والإجتماعية والحضارية التي تتعرض لها مناطق المملكة خلال تحولات جذرية في فترات زمنية متلاحقة وسريعة ,حيث شهدت المملكة ظهور أنماط معمارية جديدة في شكل نماذج مختلفة من الفلل الحديثة المنفصلة والدبلكسات ومباني الشقق السكنية المتعددة والقصور السكنية.

4-2-2 الأنماط التصميمية للمساكن

يمكن تقسيم الأنماط التصميمية للمساكن إلى نمطين رئيسين هما الوحدات المستقلة(Single Family Houses) وهي الوحدات السكنية المخصصة لأسرة واحدة وتأتي على أشكال مختلفة منها المساكن المنفصلة(Detached Houses) والمساكن شبه المتصلة(Simeattached Houses) والمساكن المتصلة(Attached Houses) والوحدات الجماعية(Apartments)وهي مباني متعددة الأدوار وتعتمد على السلالم والمصاعد كعنصر اتصال رأسي بين الأدوار المختلفة ,أما الوحدات السكنية فيها فأما أن تكون على مستوى واحد (Flat) أو موزعة على أكثر من مستوى (Duplex) وكل نمط من هذه الإنماط يشتمل على اشكال متعددة للسكن(19).

الفصل الثالث: الطلب على المساكن في النظرية الإقتصادية

مقدمة

على الرغم من أن الإسكان يعد سلعة عادية تخضع لقوانين العرض والطلب إلا أن الإسكان يختلف عن الكثير من السلع من حيث صعوبة تقديم تحليل دقيق للعوامل المؤثرة على أنماط العرض والطلب منه لتباين المساكن.ولهذا لجأت بعض الدراسات التطبيقية كمخرج من هذه الصعوبة إلى تقدير دالة الإنفاق على المساكن .ويحاول هذا الفصل تقديم عرض للجوانب النظرية للطلب على المساكن كما يعرض للصعوبات التي تعترض عملية تقدير دالة لهذا الطلب.

1-3-2 العلاقة بين قيمة الإيجار وسعر المسكن

يمكن تعريف الوحدة السكنية على أنها عبارة عن قطعة من الأرض أقيم عليها عدد معين من الغرف بحيث تصبح مبنى سكني بخصائص معينة تعكس نوعية المطبخ والتكييف والتشطييب,وبعد تحديد نوع المسكن يمكن إحتساب الإيجار من خلال المعادلة التالية:

$$R = i\,P \qquad (1)$$

الإيجار= R
السعر = P
تكلفة رأس المال = i

وبإفتراض أن عمر المسكن لاينتهي فإن العلاقة بين السعر والإيجار تعطي تكلفة الإحتفاظ برأس المال على شكل مسكن (منزل).
وبإضافة استهلاك المنزل وتكاليف الترميم والإصلاحات d والضرائب t والقيمة المتوقعة للزيادة في سعر المنزل g فإن:

$$R = i P + t P + d P – g P \qquad (2)$$

$$R = (i + t + d-g) P \qquad (3)$$

وعند إضافة أثر التضخم Π والذي يعرف ب:

$$i = r + \Pi$$

حيث r سعر الفائدة الأسمية و i سعر الفائدة الحقيقي (سعر الإقتراض)
و Π = التضخم
تصبح المعادلة (3) على النحو التالي:

$$R = [r + \Pi + t + d – (g +\Pi)] P \qquad (4)$$

وبإعادة الترتيب نحصل على:

$$R = (r + t + d – g) P \qquad (5)$$

تشير المعادلة (5) إلى أن قيمة الإيجار ترتفع مع زيادة الضريبة على المسكن وارتفاع تكاليف الترميم وارتفاع سعر الفائدة بينما ينخفض الإيجار عند توقع ارتفاع سعر المسكن في المستقبل.

2-3-2 الجوانب النظرية لتقدير نماذج الطلب على المساكن

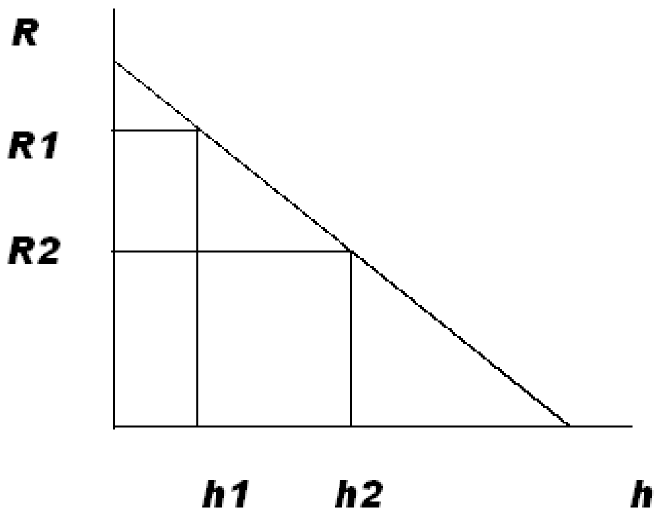
1-2-3-2 الطلب على المساكن القائمة

يمكن تعريف خدمات الإسكان على أنها الإشباع التي يتحصل عليه المستهلك من المسكن,لذا تعد خدمات الإسكان العنصر الرئيسي عند دراسة الطلب على المساكن,وبإفتراض أن إجمالي المساكن القائمة تعكس الطلب على الخدمات من الإسكان

فإن التغير في إجمالي المساكن القائمة يعتبر مؤشراً للتغير في الطلب على خدمات الإسكان ,وبالتالي يمكن تقدير دالة الطلب على المساكن ومن ثم تقدير تأثير الأسعار والدخول والعوامل الأخرى المؤثرة على الطلب على المساكن (Muth,1971)(20).

ويمكن تعريف وحدة خدمة الإسكان على أنها الخدمة المتحصلة من وحدة واحدة من الإسكان القائم في زمن معين.بينما يعرف سعر الوحدة من خدمة الإسكان أو الإيجار على أنه السعر المدفوع من قبل المستهلك مقابل الخدمة المتحصلة من المسكن في زمن معين,كذلك يتم الأخذ في الإعتبار مخصصات الإستهلاك ,الصيانة,الإصلاح ,والضرائب وغير ذلك من العوامل المؤثرة على العائد من الإستثمار في المساكن.

تربط النظرية الإقتصادية كمية خدمات الإسكان h بحجم الإيجار R والدخل Y والمتغيرات الأخرى التي تؤثر على الطلب من المساكن,وبإفتراض ثبات العوامل المؤثرة على الطلب من خدمات الإسكان عند مستوى معين فإنه يمكن توضيح العلاقة بين الإيجار وخدمات الإسكان في الشكل رقم (2-3).



شكل رقم (2-3)

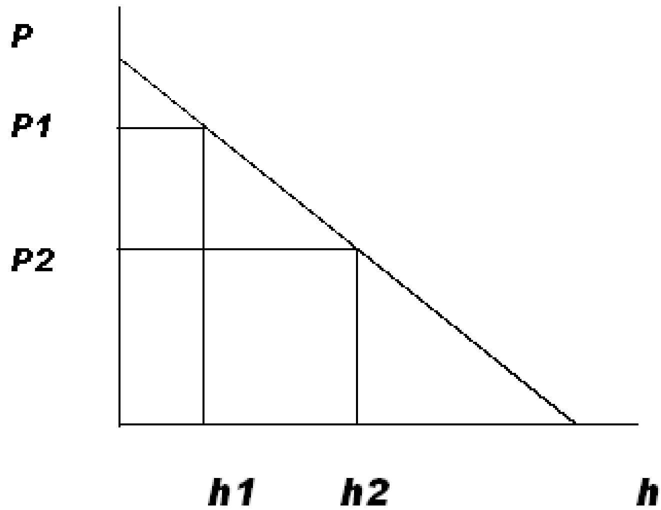
العلاقة بين الإيجار وخدمات الإسكان

وبإفتراض أن كمية المساكن القائمة مساوية للعدد **h1** وبالتالي وبناء على الإفتراض السابق فإن كمية الخدمات من الإسكان تساوي **h1** هذه الكمية تعطي مستوى الإيجار **R1**, ويمكن تحديد دالة الطلب على المساكن عن طريق ربط سعر الوحدة السكنية بقيمة إيجار هذه الوحدة,وبإفتراض وجود توازن في سوق الإسكان في الأجل الطويل أي بإفتراض عدم وجود أي اتجاه يدفع نسبة المساكن القائمة إلى عدد السكان للتغير عند قيمة معينة لكل من المساكن القائمة والأسعار والدخل والعوامل الأخرى التي تؤثر على الطلب من

المساكن,فإن المساكن الجديدة تكفي لتغطية الإستهلاك في قيمة المنازل بالإضافة إلى مواجهة الطلب الناشيء عن النمو السكاني فقط.
بناء على هذا تعد هذه الحالة هي الحالة التوازنية في الأجل الطويل أو كمية الإسكان المرغوب فيها(Desired Stock of Housing) وهي تعتمد على الإيجار التوازني في الأجل الطويل.في هذا السياق يطلق على نسبة الإيجار إلى السعر بعد خصم نسبة الإستهلاك والصيانة,معدل العائد على المساكن.
وبإفتراض عائد معين على المساكن يمكن استخراج جدول الطلب المرغوب فيه من المساكن من بيانات الطلب على خدمات الإسكان وذلك على النحو التالي:
بإفتراض أن الإيجار في وقت ما يساوي **R1** وكمية خدمات الإسكان تساوي **h1** يمكن حساب سعر المنزل P1 والذي يجعل

$$\frac{R1}{P1}$$

مساوياً للمعدل التوازني للعائد على المساكن,ومن ثم يتم تحديد جدول الكمية المرغوبة من الإسكان كما هو موضح في الشكل رقم (2-4).



شكل رقم (2-4)
العلاقة بين الكمية المرغوبةمن الإسكان والإيجار

ويمكن الربط بين الشكل البياني (2-3) والشكل البياني(2-4) عن طريق المعدل التوازني للعائد على المساكن.
عند اختلاف كمية المساكن القائمة h عن كمية المساكن المرغوب فيها hd فسيختلف المستوى العام للإيجار عن معدل الإيجار التوازني في الأجل القصير,إلا أن آلية السوق ستعيد المستوى العام للإيجار إلى معدله التوازني ,فعلى سبيل المثال إذا كانت الكمية المرغوبة من المساكن تزيد عن المساكن القائمة بسبب انخفاض في أسعار المساكن أو زيادة الدخل فإن المستوى العام للإيجار سيكون أعلى من معدل الإيجار التوازني مما

يعطي حافزاً لزيادة المساكن القائمة ومن ثم ينخفض المستوى العام للإيجار إلى معدله التوازني.

2-2-3-2عرض المساكن

يعتمد عرض المساكن على قيمة المسكن,كمايرتبط بتكاليف إنشاء هذا المسكن والتي تشمل سعر الأرض وتكاليف البناء وتوقعات المستثمرين والمتغيرات الأخرى:

$$Hs = Hs\ (P,L,C,E,T) \qquad (6)$$

Hs = عرض المساكن
P = سعر المساكن
L = سعر الأرض
C = تكاليف البناء
E = توقعات المستثمرين
T = المتغيرات الأخرى التي يمكن أن تؤثر على الكمية المعروضة من المساكن(21).

وتعرف المساكن القائمة بأنها هي المساكن التي سبق إنشاءها بعد إضافة التعديلات والإستهلاك.ففي الولايات المتحدة الأمريكية على سبيل المثال تنخفض نسبة المباني المستهلكةبحيث تصل إلى (1%).كما أن نسبة المباني المعدلة منخفضة إيضاً في حين بلغت نسبة المباني الجديدة(92%) من إجمالي المباني المضافة خلال الفترة من (1970) إلى (1980) (Clinloy,1988)(22).

3-3-2 الجوانب التطبيقية لتقدير دالة الطلب على المساكن

تؤكد النظرية الإقتصادية على وجود علاقة عكسية بين السعر والكمية المطلوبة من أي سلعة ,ولهذا فإن الطلب على المساكن يعتمد على أسعار المساكن بالإضافة إلى الدخل وبعض الخصائص الديموغرافية والإجتماعية للأسر,وعادة يتم إستخدام قيمة الإيجار نظراً للعلاقة بين السعر والإيجار كما سبق وتم إيضاحه في المعادلة رقم (1).
تعدد الدراسات التي قامت بتقدير دالة الطلب على المساكن بحيث تم تطوير الطرق الإحصائية المستخدمة فعلى سبيل المثال قام(Polinsky,and Ellwood 1979)(23) بدراسة دالة الطلب على المساكن ووجدا أن مرونة الطلب السعرية تتراوح بين (0.75) و (1.20),بينما بلغت مرونة الطلب الدخلية حوالي (0.75) كذلك أشارت الدراسات التطبيقية إلى أن مرونة الطلب السعرية والدخلية تقل مع غنخفاض الدخل وهذا ماتشير

إليه النظرية الإقتصادية في حالة السلع الضرورية,من هنا يمكن صياغة دالة الطلب على المساكن على النحو التالي:

$$Q = a0 + a1Y + a2P \qquad (7)$$

حيث أن:

Q = كمية المساكن

Y = الدخل

P = أسعار المساكن

وقد بينت الدراسات التجريبية أن العوامل المؤثرة على الطلب على المساكن لاتقتصر على متغيرات الدخل والأسعار بل توجد متغيرات أخرى تؤثر على هذا الطلب سواء كان طلباً للمساكن بغرض التملك أو بغرض الإستثمار,وحيث أن الطلب على يعتمد ايجابياً على الإيجار فمن المتوقع زيادة الطلب على المساكن عندما ترتفع الإيجارات.كما يرتبط الطلب على المساكن سلبياً بسعر الفائدة وذلك لأن المقترض يقارن تكاليف بناء المسكن والتي تزداد مع سعر الفائدة عندما يتم تمويل شراء المسكن أو بناء المسكن عن طريق الإقتراض مع العائد من المسكن.كما تؤكد النظرية الإقتصادية على أن الطلب على المساكن يرتبط سلبياً بالضرائب المفروضة على ملكية المساكن,ويزداد هذا الطلب عند ارتفاع المستوى العام للأسعار نظراً لأن ارتفاع المستوى العام للأسعار يعني انخفاض السعر الحقيقي للمساكن.وأخيراص يرتفع الطلب على المساكن عند توقيع ارتفاع أسعار المساكن في المستقبل ,لذا قامت كثير من الدراسات بصياغة دالة الطلب على المساكن كما يلي:

$$H_d = H_d\,(p,y,r,i,t,e,cpi) \qquad (8)$$

حيث أن:

Hd = الطلب على المساكن

y = الدخل

p = أسعار المساكن

r = قيمة الإيجار

i =سعر الفائدة

t =معدل الضريبة على المساكن

e = توقع إرتفاع سعر المسكن

cpi = الرقم القياسي لأسعار المستهلكين

4-3-2 صعوبة تقديردالة الطلب على المساكن

تعترض تقدير دالة الطلب على المساكن صعوبات متعددة نظراً لصعوبة تحديد دخل الفرد لعدم ثباته عبر الزمن ولهذا يعد استخدام الدخل الحالي غير ملائم لتقدير دالة الطلب على المساكن لأن دخل الأفراد يتغير من سنة لأخرى ,بدلاً عن ذلك تستخدم معظم الدراسات الدخل الدائم بإفتراض أن الأفراد يعتمدون في قرارتهم على الدخل الدائم عند تحديد الإنفاق على السلع والخدمات,كما أن هناك صعوبات تتعلق بتحديد أسعار المساكن لعدم تجانس المباني.

1-4-3-2 صعوبة تقدير دالة الطلب على بناء المساكن الجديدة

بإفتراض قيام الأفراد ببناء مساكن جديدة بحيث يكون عدد المساكن القائمة مساوياً لعدد المساكن المرغوب فيها في نهاية كل عام,أي أن سرعة التكيف تساوي الواحد الصحيح فإن تقدير دالة الطلب على المساكن التي يرغب الأفراد فيها لن يختلف عن تقدير دوال الطلب على السلع الأخرى,أي أنه يمكن تقدير دالة الطلب على المساكن التي رغب الأفراد في وجودها من خلال استخدام كمية المساكن القائمة في عملية التقدير,ولكن عندما تكون سرعة التكيف أقل من الواحد الصحيح وهذا هو المتوقع في سوق الإسكان حيث أن بناء المسكن يستغرق وقتاً,لذا تبدأ الإشكالية في التنبؤ بمحددات الطلب على المساكن ,كذلك هناك صعوبات تعترض تقدير دالة الطلب على المساكن بإستخدام بيانات السلاسل الزمنية(Time-Series Data) والناتجة عن تباين الوحدات السكنية لإختلاف مساحة الأرض ,عدد الغرف,عدد دورات المياه,كيفية البناء ونوعية المواد المستخدمة في البناء,لذا لجأت معظم الدراسات التطبيقية الخاصة بتحديد الطلب على المساكن إلى استخدام البيانات المقطعية لتقدير دالة الإنفاق على المساكن بدلاً من كمية المساكن أو مايسمى بالتحليل المقطعي (Cross-Sectional Analysis).
ويمكن تحديد دالة الطلب على المساكن بإستخدام الإنفاق كما يلي :

$$Q = a_0 + a_1 y + BD + v_1 \qquad (9)$$

حيث Q تمثل حجم الإنفاق على المساكن وy تشير إلى الدخل وD متجه المتغيرات الديموغرافية مثل حجم الأسرة ,عمر رب الأسرة وb متجه من المعلمات المراد تقديرها .

في هذا السياق يمكن تقسيم سوق الإسكان إلى سوقين رئيسين أحدهما سوق الإسكان المملوك والآخر سوق الإسكان المؤجر حيث تستند الدراسات الخاصة بالإسكان المملوك على تقديرات الملاك لأسعار مساكنهم بينما تعتمد الدراسات الخاصة بالإسكان المؤجر على قيمة الإيجار الشهري أو السنوي,ويحدد تقدير أي من الدالتين مدى شيوع أياً من النوعين,فإذا كان الإسكان المملوك هو الغالب يمكن تقدير دالة الطلب على الإسكان

المملوك ,أما إذا كان الإسكان المؤجر هو الغالب عند ذلك من الأفضل تقدير دالة الطلب على الإسكان المؤجر.كذلك في حالة صعوبة الحصول على تقديرات لإنفاق الملاك على مساكنهم المتعلقة بدراسة الإسكان المملوك فإنه من الممكن تقدير دالة الطلب على الإسكان المؤجر وذلك لسهولة تحديد الإنفاق على المساكن بإستخدام الإيجار الشهري أو السنوي.

كما ركزت معظم الدراسات الخاصة بتقدير دالة الطلب على المساكن بإستخدام الإنفاق على تقدير مرونة الطلب الدخلية وذلك للمساعدة في بناء سياسات التخطيط الحضري في المدن المختلفة,أنظر الجدول رقم (2-5)(24):

THEORY AND ESTIMATION IN HOUSING DEMAND
Comparison of Price and Income Elasticities of Housing Demand for Recent Studies
A. Studies with Log-Linear Demand Functions and Individual Data

				Demand elasticities			
				Renter		Owner	
	Author	Latest year of data	Income measure	Income	Price	Income	Price
1	Carliner	1971	4-year avg.Current	0.52	n.s	0.63	-0.8.
2	Fenton	1972	3-year avg.	0.41	-1.28		
3	Friedman/Weinberg	1975	3-year avg	0.36	-0.22		
4	Kain/Quigley	1967	Current	0.08		0.21	
5	Lee	1959	2-year i.v.current	0.39		0.70	
6	Lee/Kong	1971	Full income 3-year i.v	0.70	-0.56	0.87	-0.57
7	Li	1967	Current	0.24			
8	Maisel/Burnham/Austin	1969	Effective income			0.45	-0.89
9	Mayo	1976	2-year avg"Permanent"	0.37	-0.17		
10	Nelson	1970	Current Effective income	0.28		0.24	
11	Polinsky/Elwood	1969	Current Effective income			0.38	-0.67
12	Rosen	1969	Current Effective income			0.35	-0.67
13	Straszheim	1965	Current	0.42	-0.53	0.42	-0.53

ونلاحظ من الجدول أن جميع الدراسات اتفقت على أن الإسكان سلعة ضرورية حيث أن مرونة الطلب الدخلية للإسكان موجبة وتقل عن الواحد صحيح,وعلى الرغم من هذا الإتفاق إلا أن مرونة الطلب الدخلية كانت متباينة ,فعلى سبيل المثال بلغت مرونة الطلب الدخلية في دراسة كارلنز(1971) (0.52) بينما بلغت مرونة الطلب الدخلية في دراسة فريدمان ووراينبرغ(1975) (0.36) وعلى الرغم من هذا التباين إلا أن معظم الدراسات تقدر مرونة الطلب الدخلية بين (0.30) و(0.60).

2-3-4-2الدخل الدائم والدخل السنوي

تختلف دراسات الطلب على المساكن حول المقياس الملائم للدخل في دالة الطلب على المساكن,فتستخدم معظم الدراسات الدخل الدائم (Permanent Income) بينما تستخدم بعض الدراسات الدخل الجاري (Current Income) تؤكد دراسات الدخل الدائم على أن قرارات الأفراد في استهلاك المساكن في فترة زمنية معينة تعتمد على دخل الفرد الدائم وليس الجاري حيث أن الدخل الجاري يشمل دخل الأفراد الطاريء والذي يتأثر بقرارات الفرد حول الإقتراض والإقراض.وتتفق معظم الدراسات حول وجود تحيز خاطيء عند استخدام الدخل السنوي وقد أثبت (Friedman 1957)(25) على أن مرونة الطلب الدخلية بإستخدام الدخل السنوي تكون متحيزة إلى الأسفل ويعتمد مقدار التحيز على نسبة تباين الدخل الدائم إلى الدخل الجاري,وتتفق نتائج التقدير القياسي لمرونة الطلب الدخلية مع ماأثبته فريدمان رياضياً,حيث أن معظم الدراسات والتي قامت بتقدير المرونة الدخلية للطلب على المساكن بإستخدام كل من الدخل السنوي والدخل الدائم أعطت مرونة دخلية أقل عند استخدام الدخل السنوي كما هو موضح في الجدول(2-5) على أن التحيز عند استخدام مرونة الطلب الدخلية بإستخدام الدخل السنوي يكون كبيراً في حالة الدول النامية وذلك للتباين الكبير في دخول الأفراد السنوية(Transitory Income) وذلك بسبب التقلبات الإقتصادية التي تحدث في هذه الدول ممايؤثر على واقع العمل فيها.

2-3-5 الطلب على المساكن في الدول النامية

تعد دراسات الطلب على المساكن في الدول النامية محدودة بالمقارنة بالدراسات الخاصة بالدول المتقدمة ,وتعود هذه المحدودية لعدم توفر البيانات اللازمة لتقدير دالة الطلب على المساكن في هذه الدول على العكس من الدول المتقدمة حيث تتوفر البيانات لفترات عديدة مايسهل مهمة الباحثين في تقدير دالة الطلب على المساكن ومقارنة سلوك الأفراد في فترات زمنية مختلفة .

فعلى سبيل المثال تم تقدير دالة الطلب على المساكن في كوريا الجنوبية(Follain,Renand,and Lim 1978)حيث كانت مرونة الطلب الدخلية بإستخدام الدخل الدائم (0,42) بالنسبة للمستأجرين مقارنة بمرونة طلب دخلية مساوية ل(0,62) في سوق الملاك,بينما تشير الدراسات الخاصة بدولة كولومبياعلى أن مرونة الطلب الدخلية عالية وتصل إلى (0,80) في سوق الملاك (بوغوتا 1978,),ومن الدراسات الخاصة بالمملكة العربية السعودية توصل (الخطيب 1978) إلى مرونة طلب دخلية تبلغ حوالي (0,77)بإستخدام الدخل الدائم مقارنة بمرونة طلب دخلية مقدارها (0,269) بإستخدام الدخل الجاري ,بينما دراسة (قنديل 1996) والخاصة بمدينة الرياض توصلت إلى أن مرونة الطلب الدخلية بإستخدام الدخل الدائم تساوي(0,64)(26) , أنظر الجدول (2-6).

المرونات الدخلية في بعض الدول النامية

	الدولة	السنة	المرونة الدخلية	مقياس الدخل المستخدم
1	كوريا	1976	0.42	الدائم
2	القاهرة-مصر	1981	0.55	الدائم
3	كولومبيا-بوغوتا	1981	0.80	الدائم
4	كولومبيا-كالي	1978	0.16	السنوي
5	كولومبيا-كارثاغنار	1978	0.78	الدائم
6	السلفادور-سانتاآنا	1980	0.27	السنوي
7	السلفادور-سوتسوناتا	1980	0.42	الدائم
8	غانا-كوماسي	1980	0.33	الدائم
9	الهند-بانقالور	1975	0.58	الدائم
10	كوريا-سيئول	1979	0.45	الدائم
11	الفلبين –مانيلا	1983	0.92	الدائم
12	السعودية-الخطيب	1983	0.77	الدائم
			0.269	السنوي
13	السعودية-قنديل	1996	0.519	الدائم

جدول(2-6)المصدر دراسة أوضاع السوق العقاري في المملكة العربية السعودية-مركز البحوث بكلية العلوم الإدارية –جامعة الملك سعود 1420هـ.

وفي دراسة (العمري 2005) الخاصة بتحديد العوامل المؤثرة في الطلب على المساكن في المملكة وتقديم نموذج لدالة الطلب على الإسكان على المستوى الكلي في المملكة العربية السعودية ,حيث تم استخدام بيانات سنوية تغطي الفترة (1970-

2002م)والخاصة بمتغيرات الدراسة وهي متغير الإيجارR(الرقم القياسي)ومتغير الدخلY والذي يمثله متوسط دخل الفرد,ومتغير عدد السكانPOP,ومتغير قروض صندوق التنمية العقاريRL,ومتغير عدد المساكن القائمةSH(27).
وقد كانت نتائج الدراسة حسب ماهو متوقع حيث بلغت مرونة الطلب الدخلية(0,572) وهذه النتيجة مقاربة للنتائج التي تم التوصل إليها في عدد من الدراسات السابقة.
ويمكن لنا القول على ضوء ماسبق من أن تقديرات مرونة الطلب الدخلية في الدول النامية متقاربة مع التقديرات الخاصة بالدول المتقدمة كما هو واضح من الجدولين (2-5)(2-6).تجدر الإشارة أيضا إلى أنه نتيجة لمحدودية البيانات الخاصة بالدخل الدائم في الدول النامية يلجأ معظم الباحثين إلى استخدام مجموع الإنفاق الجاري على جميع السلع والخدمات كمفهوم تقريبي للدخل الدائم (جيمنزوكير1984)بينما استخدم عدد من الدارسين القيمة المتوسطة للدخول السنوية السابقة كمقياس للدخل الدائم كما هو الحال في دراسة (فريدمان ووانبرغ1975),ويعتبر هذا المقياس الأخير أكثر واقعية من غيره نظراًلأن متوسط الدخول السنوية لفترات سابقة يعكس الدخل الدائم للأسرة خلال مراحل الحياة.

خاتمة الباب الثاني

تأخذ مشكلة الإسكان إهتمام مختلف الدول كون المسكن من أهم احتياجات الإنسان الحياتية فلا يقتصر دوره على توفير الحماية والمأوى والراحة فقط,بل يعكس أيضاً البعد النفسي والإجتماعي والثقافي للإنسان الذي يسكن به ويستمد المسكن وجوده وشكله من احتياجات الفرد المختلفة وتفاعلاته الإجتماعية والمتعددة (تطلعاته,تكوينه الحضاري والإجتماعي,وموارده) وكذلك من واقعة الديني والثقافي والمحيط البيئي الذي يعيش به ,وأن السكن الغير ملائم له تأثيرات هائلة على الأوضاع النفسية والصحية للبشر وإستقراراهم الإقتصادي والإجتماعي وأن كل المعطيات السابقة تحدد قيمة السكن للإنسان ,فالسكن من خلال هذا الوصف يشكل أحد عوامل استقرار الفرد وتطوره مما يؤدي بدوره إلى تحسن مستويات المجتمع ككل الفكرية والإنتاجية وقدراتهم وسلوكياتهم.ومن ذلك نبعت أهمية دراسة الإسكان في الدول المختلفة من حاجة الأفراد في تلك الدول للمسكن ,وكذلك لما يمثله الإنفاق على المسكن من نسبة عالية من الدخول تفوق نسب الإنفاق على السلع الأخرى .وعلى الرغم من أن النظرية الإقتصادية تحدد العوامل المؤثرة على الطلب على المساكن من خلال دراسة الطلب على خدمات الإسكان,إلا أن تقدير دالة الطلب على المساكن يواجه بصعوبات عديدة ناجمة عن عدم تجانس الوحدات السكنية حيث تختلف الوحدات السكنية من حيث الحجم والنوعية والملكية,ولهذا ركزت معظم الدراسات التطبيقية على تحليل الإنفاق على المساكن ومن ثم تقدير مرونات الطلب السعرية والدخلية.إن دراسة الإنفاق على المساكن تساعد على تحليل سلوك الأفراد تجاه الإنفاق على المساكن عند تغير الدخل وأسعار المساكن وكذلك الفجوة بين كمية المساكن القائمة والكمية التي يرغب الأفراد في إستهلاكهاوبالتالي تساعد النظريات الإقتصادية التطبيقية في التنبوء بالطلب على المساكن في المستقبل بشكل أفضل.

هوامش الباب الثاني

(1). Martin Feldstein."The Global Impact of America's Housing Crisis" www.project-syndicate.org,2009

(2).حاوشين ابتسام :"السياسة السكنية في الجزائر" رسالة ماجستير,جامعة الجزائر.2003/2002م.ص3

(3).Manuel Castells "The Information Age: Economy, Society, and Culture" published by Blackwell in its first edition in 1996.p14

(4). أحمد منير سليمان:الإسكان والتنمية المستديمة في الدول النامية,دار الراتب الجامعية ,بيروت 1996م.ص18

(5).Hassan Fathy:Architecture For The Poor,Shicago,1973.p22

(6).Charles Abrams:Man,s Struggle For Shelter In An Urbanizing World,London,1966.p.p5-53

(7)."المسكن المشترك-مشاكل وحلول مقترحة-"سلسلة تقارير خاصة(2),الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن,أيلول 2000م.ص2

(8)D.W. Drakakis-Smith:" Housing in the North :Policies and Markets" Publisher Australian National University ,Australia Research Unit 1984.

(9)Turner J.F.C:" Housing by People :Towards Autonomy in Building Environment" Pantheon book ,New York 1977.

(10)السجل العلمي لندوة الإسكان الثانية بمدينة الرياض,الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض 2004م

(11) ثامر بن فؤاد الرجيب:" أثر التغيرات البيئية على الإنفاق الغذائي والسكني للأسرة في مدينة الرياض" رسالة ماجستير,جامعة الملك سعود,كلية الأغذية والزراعة,قسم الإقتصاد الزراعي الرياض,1428هـ.ص3.

(12)التقرير السنوي الخامس والأربعون لمؤسسة النقد العربي السعودي.1430هـ(2009م).ص131.ص134.

(13) الكتاب الإحصائي السنوي, العدد الثالث والأربعون, وزارة الإقتصاد والتخطيط,مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات,1428/1427هـ(2007م).ص21-23.

(14) قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم (217 ألف) د-3 المؤرخ في 10 كانون الأول/ديسمبر 1948 http://www.un.org/en/index.shtml

(15) حسن,عبدالقادر صالح,توطين البدوفي عهد الملك عبدالعزيز,1980م.ص28.

(16)الهذلول,صالح علي,المدينة العربية الإسلامية وأثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية,1994.ص176.

(17) الأنظمة واللوائح والتعليمات (الجزء الأول),وزارة الشؤون البلدية والقروية .ص42

(18)الدكتور علي بن سالم باهمام,الإسكان في المملكة العربية السعودية عشرون عام من الإنجازات,1422,ص12.

(19)Joseph De Chiara and John Hancock Callender,"Time-Saver Standards for building types "1990.p50

(20) Muth,Richard E.1971.The derived demand for urban residential land.Urban Studies 8:p 243-54.

(21) عمر صخري:مباديء الإقتصاد الجزئي الوحدوي,1998:ص(12-13) بتصرف من الباحث.
(22) Real Estate : Investment and Financial Strategy By Peter Clinloy,1988,Publisher : Klumer Academic Publishers:p32
(23) Polinsky,A.Mitchell,and David,T.Ellwood.1979:An empirical reconciliation of micro and grouped estimates of the demand for housing .Review of Economics and Statistics 61:p(199-205)
(24)Stephen K.Mayo,Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand,1980.p97
(25)Friedman,M."A Theory of the Consumption Function"Chap.7,Princeton Univ.Press,Princeton,N.J.1975.P37
(26)دراسة أوضاع السوق العقاري في المملكة العربية السعودية,إعداد مركز البحوث كلية العلوم الإدارية جامعة الملك سعود بالرياض,1420هـ.ص(25-27)
(27) العمري,أحمد بن علي,تقدير دالة الطلب الكلي على الإسكان في المملكة العربية السعودية بإستخدام تحليلات التكامل المشترك,رسالة ماجستير,جامعة الملك سعود كلية العلوم الإدارية ,قسم الإقتصاد,2005.ص3

الباب الثالث:تطور ضوابط وتنظيمات السياسات السكنية والسكانية في المملكة العربية السعودية

مقدمة

شهدت المملكة العربية السعودية خلال العقود الماضية نهضة إنمائية شاملة في شتى المجالات وخاصة العمرانية والإسكانية نتيجة للرخاء الإقتصادي الذي مرت به بسبب إزدياد وإرتفاع إيرادات البترول ,والتي صاحبتها زيادة في أعداد السكان نتيجة قدوم العمالة الأجنبية إلتي إستقطبها سوق العمل المزدهر بمختلف تخصصاته وهجرة المواطنين إلى المراكز الحضرية طلباً للعمل وتحسن الظروف المعيشية والصحية ,وأدى إستمرار تراكم هذه العوامل إلى إزدياد الطلب على المساكن مما دفع بالحكومة إلى البحث عن حلول سريعه في توفير المسكن الملائم لأفراد المجتمع خلال فترات زمنية متعاقبة خاصة لذوي الدخل المنخفض من المواطنين وسوف نسعى من خلال هذا الباب إلى استعراض المفاهيم المتعلقة بالسياسات السكنية والسكانية ودورها في التنمية الإسكانية المستدامة ووضع مفهوم للمشكلة السكنية في المملكة العربية السعودية والمجهودات التي قامت وتقوم بها الحكومة خلال الخطط التنموية الخمسية المختلفة مع إلقاء الضوء على بعض الأنظمة والتشريعات الصادرة بشأن قطاع الإسكان وتأثيراتها المختلفة على إحتواء مشكلة الإسكان.

الفصل الأول: السياسة السكنية والسياسة السكانية

3-1-1 مفهوم السياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المتحققه في قطاع السكن ويمكن تعريفها على أنها"عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناه والموضوعة من طرف الدولة,والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني,وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة"(1).

وتحرص الحكومات في رسم سياستها السكنية إحكام العلاقة بين السياسة والهدف التي تسعى لتحقيقه ,والقضيه التي ترمي لمعالجتها,والتي تأتي في مقدمتها تحسين نوعية ومستوى سكنات المواطنين في جميع المناطق,وتعتمد في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أوالوسائل التي تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة نظام الحكم في كل دولة وإلى درجة نمو وتطور قطاعاتها المختلفة,مما يأخذنا إلى الإستنتاج بأن السياسة السكنية تنظر إلى الندرة الإقتصادية ونقص الموارد من جهة وزيادة

الحاجات السكنية من جهة أخرى ,كما أنها تحارب ظواهر كثيرة لها علاقة بسوق السكن كسوء إستغلال الأراضي,أو المخالفات في سوق البناء وطرق استعمالاتها وغيرها.

3-1-1-1الآليات التي تساعد على تحقق السياسات السكنية

1. **القوانين والتشريعات المختلفة المتعلقة بالسكن** والتي تنظم كل مايتعلق بهذا السوق من حيث الملكية ,والتوزيع,والتمويل,والبيع والشراء....إلخ,وكذلك تعتبر وسيلة توجيه هامه لسلوك المواطنين إذا أخذت بعين الإعتباروراعت الوضعيه الإقتصاديه والإجتماعية ومدى توفر الإماكنيات اللازمة لإنجاز السكنات حتى نصل إلى هدف القضاء على مشكلة السكن.
2. **إنشاء المؤسسات المتخصصة** والتي تساهم في تحقيق إستراتيجية الدولة في تنظيم سوق السكن وتحقيق الأهداف التي تحقيق التوازن بين العرض والطلب وكأمثلة على ذلك ,صندوق التنمية العقارية,وزارة الأشغال العامة والإسكان,البلديات والأمانات في المدن..وغيرها.
3. **الضرائب والإعانات المقدمة من الدولة** وتأتي هذه الأدوات ضمن السياسات المالية للدول والتي تهدف إلى التحكم وتوجيه الإقتصاد ومن ذلك قطاع السكن ,فتخفيض الضرائب على مدخلات هذا القطاع يؤدي في النهاية إلى تخفيض تكلفة إنجازالسكنات وزيادة عرض المساكن في السوق السكني ,وكذلك الإعانات التي تقدمها الدولة سواء كانت إعانات مالية مباشرة على شكل قروض (صندوق التنمية العقارية) أو إعانات غير مالية كبناء المساكن الخيرية أو الشعبية ومسكان موظفي الدولة وتوزيعها على المواطنين.

وتراعي السياسات السكنية عند إقرارها موضع التنفيذ مدى إرتباط قطاع السكن بالنشاط الإقتصادي للقطاعات الأخرى وتأثيره أو تأثره بها كما تراعي المسؤولية الإجتماعية لكل أفراد المجتمع ومدى تأثير تطبيق بعض السياسات على مداخيلهم ورفاهيتهم والحد من الفوارق الإجتماعية .

3-1-2 السياسة السكنية في المملكة

اتخذت حكومة المملكة العديد من الإجراءات في بداية فترة الإزدهار والتحضر وإزدياد أعداد السكان بتنظيم سوق السكن من خلال سياسات التدخل المباشر وتنفيذ برامج للإسكان العام ومنح قروض مالية ميسرة وقطع أراضي مجانية لبناء المساكن في جميع أنحاء المملكة ومن أهم هذه السياسات مايلي:

3-1-2-1 صندوق التنمية العقارية

تم إنشاء الصندوق بتاريخ 1394هـ 1974م كمؤسسة مالية شبه حكومية تابعة لوزارة المالية والإقتصاد الوطني برأس مال وقدره 250مليون ريال سعودي أي مايعادل(66,6مليون دولار أمريكي تقريباً)وأخذ يزداد ويتضاعف حتى بلغ إجمالي القروض التي قدمها منذ إنشائه وحتى نهاية عام 2008م حوالي 141,6مليار ريال ,وبلغ إجمالي القروض القائمة بنهاية عام 2008م نحو 75,4 مليار ريال بإرتفاع بلغت نسبته حوالي 2,7% عن العام 2007م (2).
ويمثل الصندوق محاولة رئيسية من قبل الحكومة لتوفير مرافق إسكان ملائمة وفرص إستثمارية عقارية مناسبة للمواطنين في ظل أحكام الشريعة الإسلامية من خلال ترتيبات اقتراض خالية من الفوائد.والهدف الرئيسي لهذا الصندوق هو تشجيع بناء المساكن من قبل القطاع الخاص وذلك من خلال منح المواطنين قروضاً طويلة الأجل تمكنهم من بناء مساكن خاصةحديثة ,بالإضافة إلى منح القروض الإستثمارية التي تساعد على توفير العديد من المجمعات السكنية .وقد قدم الصندوق في عام 2008م قروضاً بلغت حوالي 5مليار ريال بإرتفاع نسبته 40,2% عن العام 2007م وتركزت القروض لتمويل المساكن الخاصة,وبلغت تسديدات القروض خلال نفس العام حوالي 3 مليار ريال بإرتفاع بلغت نسبته 44,9%عن العام 2007م.

3-1-2-2 دعم صناعة التشييد

إن النقص الحاد في المساكن في المراحل الأولى من خطط التنمية زاد تفاقمابسبب العجز في القوى البشرية وقلة مواد البناء وبدائية أساليب التشييد,ولهذا فقد قامت الحكومة بعدد من الخطوات أهمها:

- الإسراع في الحصول على كفاءات أجنبية إضافية في صناعة التشييد شملت شركات المقاولات والأيدي العاملة والمواد وأحدث المعدات .
- قامت الحكومة بوضع نظام تحديد الأولويات لبرامج التشييد والبناء الهامة كما شرعت في مراجعة الأنظمة والقوانين وشروط العقود ,القضاء على التأخيرات في الموانيء,تنظيم إجراءات البناء.
- الإسراع في تقديم المعاونة إلى شركات المقاولات الوطنية بما في ذلك منح تأشيرات جماعية لجلب الأيدي العاملة مع مراقبة أداء المقاولين ووضع إجراءات قانونية للإنتهاء بسرعةمن فض المنازعات.
- تسهيل تمويل شراء مواد ومعدات البناء وعمل الترتيبات اللازمة لصيانتها وتأجيرها.

- تأسيس مختبرات لفحص المواد وتمويل الإستعمال الفعال لتقنيات البناء(3) .

3-1-2-3 دعم صناعة مواد البناء

نتيجة لمقومات الإزدهار والنمو التي صاحبت العمليه التنموية وخاصة قطاع الإسكان أزدهرت صناعة مواد البناء مثل بقية الصناعات الأخرى وقد قامت الحكومة عبر صندوق التنمية الصناعية السعودي في تمويل العديد من المصانع الوطنية(كمصانع الأسمنت والحديد والطوب الأحمروالطوب الأسمنتي وغيرها) ,كما يقدم أيضاً الإستشارات الفنية والمالية والإدارية والتسويقية لكافة المصانع والمشاريع المستفيدة من قروضه ممايتيح فرصاً أكبر لنجاح تلك المشاريع(4).

4-1-2-3 تنمية التعليم المهني والفني لسوق العمل في قطاع الإسكان

تم أفتتاح أول مركز للتدريب المهني في المملكة عام 1963م وذلك تلبية لإحتياجات التنمية ثم بدأ بعد ذلك التوسع في إنشاء مراكز التدريب المهني في مختلف أنحاء المملكة.وتعتبر هذه المراكز أحد الروافد التي توفر العمالة الوطنية المؤهلة فنياً في مجالات العمارة والمساحة والبناء والتشييد وصحة البيئة وكذلك إعداد المراقبين الفنيين في سبع تخصصات هي :المساحة ومراقبة الإنشاءات والرسم المعماريوالمراقبة الصحية ومراقبة المياه ومراقبة الطرق(5).

5-1-2-3 منح الأراضي

تعتبر سياسة منح الأراضي إحدى السياسات التي أسهمت في توفير السكن للجميع,وبموجب هذه السياسة يحق لكل مواطن الحصول مجاناً على قطعة أرض سكنية في المدينة التي يعمل بها ضمن مخططات منح الأراضي التي تعدها البلديات على أراضي حكومية.

6-1-2-3 البنك السعودي للتسليف والإدخار

تم إنشاء البنك السعودي للتسليف والإدخار في عام 1391هـ 1971م وذلك بهدف منح قروض بدون فوائد للمواطنين ذوي الإمكانات المحدودة لمساعدتهم على تجاوز صعوباتهم المالية.ومن أهم مجالات الأقراض التي يسهم فيها البنك القروض الخاصة بترميم المنازل التي يقدمها البنك للمواطنين الذين يرغبون في ترميم منازلهم أو إجراء

بعض الإضافات أو التعديلات الضرورية بقصد تحسين أوضاعها,ويتم منح هذه القروض وفق شروط محددة(6).

وقدم البنك منذ إنشائه وحتى نهاية العام 2008م نحو 925,0 ألف قرض بمبالغ إجمالية بلغت نحو 19,8 مليار ريال ,وقد بلغ إجمالي المنصرف الفعلي من القروض خلال عام 2008م نحو 9189,5 مليون ريال بإرتفاع بلغت نسبته 783,8% عن عام 2007م كان نصيب قروض الترميم منها 11,7 ألف قرض بقيمة بلغت 360,3 مليون ريال.

3-1-2-7 وزارة الأشغال العامة والإسكان

تم تأسيس وزارة الأشغال العامة والإسكان عام 1395هـ 1975م من أجل مجموعة من الأهداف الرئيسية والتي نوجز أهمها في التالي (7):

- تخطيط وتحسين الأشغال العامة ومرافق الإسكان في كل أنحاء المملكة.
- إعداد ودعم برامج وتشييد الإسكان العام بتوفير الخدمات الفنية والإشراف في الأعمال الهندسية والتقديرات والمسوحات والرسومات والأبحاث والتطوير.
- إجراء إحصاءات المساكن وإعداد الدراسات للمشروعات الإسكانية الخاصة.
- تسجيل وتصنيف وتأهيل المقاولين ومنح الشهادات والتراخيص للمقاولين المؤهلين.

ونظراً لكبر حجم مشكلة الإسكان فقد اشتملت الوزارة على عدد من الوكالات هي:

1. وكالة الوزارة لشئون الأشغال العامة.
2. وكالة الوزارة لشؤون الإسكان.
3. وكالة الوزارة لشئون تصنيف المقاولين.

وتقوم وكالة الوزارة لشئون الإسكان بدورها من خلال المهام التالية:

1- استكمال مشاريع الإسكان الجاري تنفيذها,والاستمرار في صيانة المشاريع السكنية المستكملة إلى أن يتم شغلها.

2-وضع القواعد والشروط التي يجب توفرها بالمساكن لتتناسب واحتياجات المواطنين.

3-إيجاد قاعدة من البيانات والإحصاءات الإسكانية على مستوى المملكة وذلك عن طريق استكمال دراسة المسح السكاني والتي تهدف إلى جمع معلومات تقديرية عن كمية ونوعية الإسكان في مدن المملكة المختلفة.

3-1-2-8 برنامج (تنظيمات) الإسكان في المؤسسات الحكومية:

بالإضافة إلى برامج الإسكان التي تنفذها وزارة الأشغال العامة والإسكان فإن هناك مشروعات إسكانية تقوم بعض الوزارات والمؤسسات العامة بتنفيذها لمنسوبيها ومن

تلك الوزارات (وزارة الدفاع والطيران,الحرس الوطني,وزارة الداخلية,وزارة الخارجية,والهيئة الملكية للجبيل وينبع).
وهناك مشاريع أخرى تنفذها الجهات والمؤسسات شبه الحكومية لإسكان منسوبيها مثل الجامعات,الخطوط السعودية,مؤسسة التأمينات الإجتماعية,المستشفيات وهي إما تقدم مجاناً أو تؤجر باجور منخفضة لاتصل إلى (20%) من إيجارها الحقيقي(8).

3-1-3 مفهوم السياسة السكانية

يمكن تعريف السياسة السكانية على أنها" مجموعة الإجراءات الظاهرة أو الضمنية التي تتخذ في الغالب من قبل الحكومات للتأثير على حجم السكان أو معدلات نموهم أو توزيعهم أو تركيبهم الديموغرافي . كما تعرف السياسية السكانية من قبل بعضهم على أنها مجموعة من الإجراءات المؤثرة على العمليات الديموغرافية وبخاصة الزيادة الطبيعية والهجرة"(9).
وتعتبر التقديرات السكانية وتأهيلها وتعزيز موائمتها مع احتياجات التنميةمن العوامل القوية وميزة إيجابيه تسهم في تحقيق غايات الإستراتيجية السكنية وأهدافها والتي من أهمها حل مشكلة السكن.
وتمثل السياسة السكانية للمملكة مجموعة الإجراءات والبرامج التي تهدف إلى تحقيق أهداف ديموغرافية محددة في إطار أهداف التنمية من خلال التأثير على المحاور السكانية المرتبطة بحجم السكان ومعدل نموهم,وتوزيعهم العمري,والجغرافي,إضافة غلى تحسين الخصائص الصحية والتعليمية,وتحقيق التوازن بين هذه المحاور والموارد المتاحة في المجتمع.

4-1-3 العوامل التي تؤثر على نوع السياسة السكانية

هناك العديد من العوامل التي تؤثر على السياسة السكانية التي تتخذها الدولة ومن أهمها:

1-4-1-3 **العوامل الاجتماعية والثقافية والدينية** تتأثر نوعية السياسة السكانية بالحياة الاجتماعية والدينية, ويأتي الدين في مقدمة هذه العوامل فالبلدان التي يلعب الدين فيها دوراً مؤثراً في حياة الأفراد غالباً ما تتبع سياسة سكانية ترفض الحد من النسل ولكنها قد تقبل خيارات أخرى تتعلق بتنظيم الأسرة.

.

2-4-1-3 **العوامل الاقتصادية** يؤثر المستوى الاقتصادي وأنماط الإنتاج في الدولة على

نوع السياسة السكانية المتبعة وتقوم الدولة باتباع السياسة السكانية التي تناسب وتنسجم مع إمكاناتها وثرواتها الطبيعية, وهذه الظروف الاقتصادية تنعكس على الحاجة إلى اليد العاملة ومن ثم تؤثر على سياسات الهجرة والنمو السكاني.

3-1-4-3 **العوامل السياسية والاعتبارات القومية** تسعى الدول الصغيرة إلى زيادة عدد سكانها وبخاصة تلك المهددة من قبل دولة أو دول مجاورة ذات حجم سكاني كبير .ويشهد التاريخ بنماذج كثيرة لتأثير الجوانب القومية على السياسات السكانية في فترات مختلفة.

3-1-5 طرق السياسة السكانية وأساليبها

3-1-5-1 **الإجراءات الاقتصادية** تتمثل في الحوافز الاقتصادية كمنح مساعدات للأسر الكبيرة او فرض سياسة ضرائبية تهدف إلى تحديد الضرائب حسب حجم الأسرة أو توفير تسهيلات سكنية للأسرة التي بها أطفال كثيرون أو تطوير خدمات مدارس حضانة أو تمديد إجازات الأمومة أو منح قروض للزواج أو قروض الإسكان وغيرها. .
3-1-5-2 **إجراءات إدارية قانونية** تكون هذه الإجراءات على هيئة تشريعات قانونية تحدد الأمور والمسائل المتعلقة بالسكان كأن تسمح أو تمنع إنتاج واستخدام موانع الحمل أو حتى بيعها وتوزيعها في الأسواق . أوتسن تشريعات وأنظمة تحدد العمر القانوني للزواج للذكور والإناث .

3-1-5-3 **إجراءات أيديولوجية فكرية** من هذه الإجراءات استخدام وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمقروءة لتحقيق هدف معين يتعلق بالسكان والسياسة وفق القيم والعادات السائدة في المجتمع ويعتقد أن الإجراءات القانونية والإدارية والفكرية لايمكن ان تقدم نتائج ملموسة ما لم تتخذ الإجراءات الاقتصادية اللازمة.

وتعتبر السياسات السكانية والمعلومات التي توفرها عن السكان وتوزيعهم وخصائصهم من الأمور المهمة جداً لواضعي السياسات السكنية ومن المدخلات الأساسية للتخطيط على المستوى الوطني أو على مستوى وحدات مكانية أصغر (منطقة,أو مدينة..).

3-1-6 النمو السكاني في المملكة

شهدت المملكة العربية السعودية خلال العقود الثلاثة الماضية تغيرات سكانية سريعة ,تجسدت في الإنتقال من أنماط الحياة البدوية والريفية التقليدية إلى الحياة الحضرية الحديثة ,وقد حدث معظم هذا التطور خلال سنوات الطفرة الإقتصادية منذ

منتصف التسعينات الهجرية من القرن الماضي(السبعينات الميلادية).عندما بدأ النفط يأخذ أحجام إنتاج كبيرة مع تحسن في مستوى أسعاره.

1-6-1-3أنماط النمو السكاني في المملكة"(10):

1. نمط النمو البطيء أو المتناقص وقد ساد خلال الفترة القديمة التي عاشتها الجزيرة العربية وترجع أسباب وجوده لعدة عوامل منها شح الموارد والهجرات المتتالية والحروب وعدم إستقرار الأحوال السياسية والأمراض والأوبئة.
2. نمط النمو المطرد والسريع وياتي بعد توحيد المملكة 1932م واستقرار الأوضاع السياسية وانتعاش الإقتصاد نتيجة إكتشاف البترول وقد أظهر أول تقدير للسكان في تلك الفترة الذي أظهر أن عدد سكان المملكة كان 5,2مليون نسمة بنسبة 42,3% مستقرون(سكان مدن وقرى) والباقي وهو 57,7% من أبناء البادية .

ثم جرت محاولة أخرى في عام 1382هـ 1962م بعد إنشاء مصلحة الإحصاءات العامة والتي أظهرت أن سكان المملكة 2,297,657نسمة وهو أقل بكثير من تقديرات سكان المملكة قبل ثلاثين عام أي1932م الذي أظهر عدد السكان ضعف هذا الرقم.وفي عام1394هـ 1974م جرى أول تعداد منظم للسكان في المملكة وبلغ عدد السكان بموجبه 7,012,642نسمة وبالرغم من إعتراض الحكومة على بعض نتائج هذا التعداد إلا أنه أصبح لديها ولأول مرة قاعدة معلومات سكانية تمكنها من معرفة خصائص السكان وتوزيعهم وإنتشارهم وكثافتهم وأوضاعهم الإقتصادية والإجتماعية وفي عام 1413هـ 1993م أجرت المملكة إحصاء جديد لنمو السكان حيث أشارت إلى الإحصاءات أن عدد السكان بلغ (16,948,388)(11).

وتشير التقديرات الأولية للسكان الصادرة من مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات بوزارة الإقتصاد والتخطيط إلى أن عدد سكان المملكة في عام 2008م قد بلغ نحو 24,81 مليون نسمة بنسبة نمو 2,3% عن العام السابق2007م المقدر بنحو 24,24 مليون نسمة وقد شكل السكان السعوديون نسبة 73% من إجمالي عدد السكان (18.12مليون نسمة) بينما شكل السكان غير السعوديين مانسبته 27,0%من إجمالي التعداد (6,69مليون نسمة) .كما ينطوي التركيب العمري للسكان السعوديين على قوى محركة لها إنعكاساتها اقتصادياً وإجتماعياً وديموغرافياً حيث يتسم التركيب العمري لسكان المملكة بغلبة الفئات الصغيرة والشابة حيث يقدر وسيط العمر للسكان السعوديين بنحو (17,3)عاماً أي نحو نصفهم لاتتجاوز أعمارهم 17,3عام.

كما تشيرالتوقعات السكانية في الإستراتيجية طويلة المدى والتي بدأت 2005م وتمتد لمدى (20عام) إلى نمو سكان المملكة (سعودي وغير سعودي) بمعدل سنوي متوسط قدره(0,87%) ليصل عددهم إلى نحو (29,86)مليون نسمة عام1445/1444هـ (2024م) منهم نحو 4 ملايين نسمة من غير السعوديين,الجدول(3-1),وتفترض هذه التوقعات إنخفاضاً في معدل النمو السكاني للسعوديين من متوسط(2,4%) سنوياً خلال خطة التنمية الثامنة,إلى متوسط(2,1%)سنوياً خلال خطة التنمية الحادية عشرة ,وليبلغ

معدل النمو السنوي المتوسط للسكان السعوديين خلال كامل مدة الإستراتيجية نحو (%2,25)(12) .

الجدول(3-1)

تطور سكان المملكة خلال مدة الإستراتيجية

السكان بالمليون نسمة

	2004	2009	2014	2019	2024	معدل النموالسنوي المتوسط خلال مدة الإستراتيجية(%)
إجمالي السكان	22,67	24,39	26,52	28,26	29,86	0,87
السعوديين	16,53	18,57	20,86	23,32	25,81	2,25
غير السعوديين	6,14	5,82	5,66	4,94	4,05	1,38-

المصدر:مصلحة الإحصاءات العامة وتقديرات وزارة الإقتصاد والتخطيط

وقد شرعت وزارة الإقتصاد والتخطيط في وضع مشروع سياسة سكانية للمملكة تستند إلى الرؤية الإستراتيجية طويلة المدى للإقتصاد السعودي 1425-1444هـ (2005-2024م) وكذلك الإطار العام للإستراتيجية السكانية لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

2-6-1-3 محاور السياسة السكانية في المملكة

1. **القضايا السكانية** ويشمل أهم القضايا الديموغرافية المتعلقة بحجم السكان ومعدلات نموهم ,والتركيب العمري ,والجنسي, والتوزيع الجغرافي,والولادات,ومعدل الوفيات بين الفئات المختلفة من السكان,إضافة إلى دراسة تأثير العوامل الإقتصادية والإجتماعية والسلوكية على العوامل السكانية.

2. **الخدمات الصحية والوضع الصحي** ويشمل رصد التطور في البنية التحتية لخدمات الرعاية الصحية بانواعها المختلفة ومعدلات الإصابة بالأمراض المعدية والمزمنة وسط الفئات المختلفة من السكان والوضع الصحي للأطفال,والأمهات والمسنين ومعدلات الإعاقة بأنواعها المختلفة.

3. **التعليم وتحديات المستقبل** ويعد هذا المحور من أهم مرتكزات التنمية البشرية وأحد أهم وسائل معالجة الفقر وخفض معدلات الوفيات والخصوبة ويتناول التوسع الكبير في البنية التحتية لقطاع الخدمات التعليمية خلال عقود التنمية الماضية,وما حققه من نسبة إلتحاق عالية بمراحل التعليم المختلفة وتدن في مستوى الأمية .

4. **القوى العاملة وفرص الاستخدام** ويتناول تحليل الوضع الراهن لسوق العمل وضعف مشاركة المواطنين فيه ومستوى الأجور.

5. **فرص المرأة في التعليم والعمل** ويتناول هذا المحور تطورات تعليم المراة في المملكة وأهمية فتح المزيد من مجالات العمل للمرأة.

6. **البيئة** ويتعلق هذا المحور بتأثير العوامل السكانية على الوضع البيئي في البلاد,وذلك بحكم أن النمو المتسارع للسكان والتوسع العمراني الكبير الذي صاحبه تزايد المخلفات المنزلية,والتلوث البيئي,والصرف الصحي,والمحافظة على موارد المياه والإستنزاف,وحماية الغطاء النباتي.

7. **قاعدة البيانات** ويتناول هذا المحور أهمية توفر قاعدة بيانات موثوقة ومحدثة خلال مدد زمنية محددة تكون متسقة مع قواعد البيانات المعمول بها دولياً.هذا بالإضافة إلى الإهتمام بالتدريب المستمر للعاملين في الأجهزة الإحصائية وإجراء دراسات وبحوث سكانية لتحديد الأولويات وتقويم تنفيذ البرامج السكانية والإجتماعية المختلفة ومتابعتها.

ولاشك أن الإهتمام بالقضايا السكانية وتنسيق أهدافها مع أهداف الألفية للتنمية التي صدرت من قبل منظمة الأمم المتحدة في عام 1421هـ(2000م) ,لها دور كبير في التقريب مابين مفهوم التنمية المستدامة والإسكان، وأثر ذلك في توجيه البرامج الإسكانية في الدولة، ومدى التزام سياستها بتطبيق المفهوم الدولي للتنمية المستدامة في قطاع الإسكان ومعايير المستوطنات البشرية المستدامة. كما أن من شروط تحقيق أهداف التنمية المستدامة هو وجوب إحراز تقدماً كبيراً في مؤشرات التنمية البشرية,ليؤدي ذلك إلى تحقيق أهداف قابلة للقياس ,لها الأولوية في التنفيذ وفي الموارد على المدى القصير,وهي الإهتمام بتطوير التعليم ,وتوفير الرعاية الصحية المتكاملة بما في ذلك خدمات تنظيم الأسرة تمهيداً إلى الاستقرار السكاني,وسوف نستعرض ذلك من خلال المبحث التالي:

3-1-7 العلاقة بين الإسكان ومفهوم التنمية المستدامة

يشير مفهوم التنمية المستدامة (Sustainable Development) إلى توسيع اختيارات الناس وقدراتهم، وتحسين نوعية حياتهم، من خلال تكوين رأس المال الاجتماعي الذي يستخدم بأكثر درجة ممكنة من العدالة لتلبية حاجات الأجيال الحالية دون تعريض حاجات الأجيال المستقبلية للخطر(13).

وتتركز مجالات التنمية المستدامة في أربعة مجالات رئيسية هي: الاقتصادية، البيئية، الاجتماعية، والمؤسسية ، وتقاس بواسطة 134 مؤشراً ، ويرتبط مؤشران رئيسيان بقضية الإسكان هما :

- **المؤشرات الاجتماعية: مؤشر الدينامية الديموغرافية والاستدامة:**

والذي يقاس بواسطة معدلات نمو السكان، معدلات الهجرة الصريحة، مؤشر الخصوبة.

- **المؤشرات المؤسسية:مؤشردعم نموذج قابل للاستمرار للمستوطنات البشرية:**

والذي يقاس بواسطة نسبة سكان الحضر من مجموع السكان، السكن غير النظامي في المناطق الحضرية، المساحة المخصصة للسكن لكل شخص، ثمن المسكن ونسبته من الدخل.

ونلاحظ من خلال هذان المؤشران مدى تداخل قطاع الإسكان تداخلا وثيقا مع كافة مجالات التنمية المستدامة والتي تهدف إلى تحسين نوعية حياة الأفراد باعتباره الخطوة الأولى لتحسين نوعية حياتهم السكنية لما يوفره من استقرار لهم وبيئة صحية آمنة مزودة بالخدمات الأساسية.

3-1-8 الإسكان والتنمية المستدامة رؤية عالمية(14).

لم يقتصر الاهتمام بقضايا الإسكان على المستوى الوطني للدول فحسب ، وإنما عملت الأمم المتحدة على ترسيخ الاهتمام بقضايا السياسات الإسكانية والتنمية وذلك بإقرار الاستراتيجية العالمية للمأوى في عام 1988. وأدت جهود الأمم المتحدة في المجال الإسكاني إلى ظهور مفهوم " التنمية الحضرية المستدامة " والذي تبلورت مفاهيمه في عام 1990 بوضع برنامج لقياس "مؤشرات الإسكان" لربط سياسة قطاع الإسكان بعملية تخطيط الحكومات الشاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية. أما في المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة(الموئل) في عام 1996 فقد تم تطوير مفهوم "مؤشرات قطاع الإسكان" إلى مفهوم أشمل وهو "المؤشرات الحضرية" لتضم بجانب مؤشرات قطاع الإسكان قطاع النقل، وقطاع البنية التحتية، وقطاع التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

لقد أقرت الحكومات وشركاؤها في الموئل الثاني" الأجندة العشرين للموئل " للوصول إلى مدن آمنة وصحية ومنصفة، ولقياس مدى التزام الدول بتطبيقها تم تطوير "المؤشرات الحضرية" لتعرف بـ " حزمة مؤشرات اسطنبول +5 "والتي وُزعت على ستة محاور رئيسية في أجندة الموئل وهي: المأوى، التنمية الاجتماعية، القضاء على الفقر ، الحكم ، التعاون الدولي .وفي عام 2007 عقد مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية مؤتمره الواحد والعشرين لإقرار الخطة الاستراتيجية والمؤسسية

المتوسطة الأجل لموئل الأمم المتحدة للفترة 2008 – 2013 والتي تركز على خمسة مجالات عمل رئيسية هي : رصد الواقع الحضري ، الشراكات الحكومية مع القطاع الخاص والقطاع المحلي ، توفير الإسكان والأراضي بالتكاليف الميسورة ، توفير الخدمات الأساسية المتوافقة مع البيئة ، التمويل المبتكر للمستوطنات البشرية ، والتخطيط والتنظيم والإدارة الحضرية .

وسوف نناقش في الباب الرابع من هذا البحث البرامج الإسكانية في المملكة العربية السعودية وأهم التحديات أمام تحقيق التنمية المستدامة.

الفصل الثاني:أبعادأزمةالإسكان في خطط التنمية للمملكة العربية السعودية

تعد مشكلة الإسكان من أهم التحديات التي واجهت المسيرة التنموية للمملكة العربية السعودية نظراً للزيادة المطردة في عدد السكان بمعدلات مرتفعة نسبياً ,والضغوط التضخمية التي تظهر عادة في بداية مسيرة التعجيل بالتنمية الإقتصادية والإجتماعية,وإرتفاع معدلات نمو الطلب على المساكن في المدن الرئيسية ومناطق التوطن الصناعي,والتي تشكل مناطق جذب للعمالة المهاجرة من الريف للحصول على الفرص الوظيفية المتاحة بالمشاريع الصناعية والتجارية والأجهزة الحكومية والإستفادة من التطورات الإيجابية المتلاحقة في مستوى المعيشة ونوعية الحياة بتلك المناطق.وفي هذا الفصل سوف نستعرض أبعاد أزمة السكن وتتبعها ورصد لأهم أسبابها والوسائل التي اتخذتها حكومة المملكة لمعالجتها.

3-2-1 الإسكان خلال خطة التنمية الأولى (1390-1395هـ)(1970-1975م) (15).

زادت مشكلة الإسكان بالمملكة خلال السنوات السابقة على إنشاء صندوق التنمية العقارية وذلك خلال فترة خطة التنمية الأولى (1390-1395هـ)(1970-1975م),متمثلة في الزيادة المطردة لحجم الفجوة بين الطلب على المساكن والمعروض منها في ذلك الحين,وذلك لعدة أسباب أهمها :الزيادة المطردة في عدد السكان بمعدلات عالية نسبياً,وفي الهجرة الداخلية للمواطنين من القرى إلى العاصمة والمدن الرئيسية بالمملكة للتمتع بالفرص الوظيفية المتاحة بالقطاعين الحكومي والخاص,بينما ساهمت عوامل أخرى في زيادة حدة مشكلة الإسكان وأهمها:الضغوط التضخمية,وعدم اكتمال المرافق العامة ومشروعات البنية الأساسية.

وقد حظيت هذه المشكلة بعناية خاصة في إطار توجهات خطة التنمية الأولى ,والتي أوصت بإعداد دراسة عن أوضاع قطاع الإسكان كخطوة تمهيدية لوضع السياسات والبرامج اللازمة لمواجهة احتياجات السكان من المساكن,بما يتناسب مع إمكاناتهم المالية,مع تحديد الحوافز والآليات الملائمة لتشجيع القطاع الخاص للعمل على تطوير مساهماته في إنشاء الأبنية السكنية.

كما اقترحت خطة التنمية الأولى إنشاء مؤسسة مالية متخصصة تعمل على تعبئة المدخرات وتوجيهها نحو الاستثمارت في قطاع الإسكان,إضافة إلى إعداد برامج لتصميم أحياء سكنية نموذجية يتم إنشاءها في مواقع مختارة بما يتفق وإمكانات أصحاب الدخول الثابتة والمحدودة.

وقد حددت خطة التنمية الأولى مساهمة الدولة المباشرة في تنمية قطاع الإسكان في مجالين:الأول يتمثل في وضع السياسات الخاصة بتطوير هذا القطاع عن طريق إدارة الإسكان التابعة سابقاً لوزارة المالية والإقتصاد الوطني ,والمجال الثاني يتمثل في تقديم مساعدات مالية إلى موظفي الدولة لبناء مساكنهم الخاصة,أما مساهمة الدولة غير المباشرة فتتم عن طريق برامجها الخاصة بتطوير المدن والمرافق العامة كماحرصت الخطة على إبراز الآتي:

- **تحديد الأهداف**

يتلخص الهدف العام للجزء الخاص بقطاع الإسكان من خطة التنمية الأولى في الإرتقاء بمستوى السكن في الأوساط التي يتدنى فيها هذا المستوى إلى مادون المتطلبات الصحية والإجتماعية المفروض توافرها.وعلى وجه التحديد استهدفت الخطة رفع مستوى السكن لفئات الدخل المنخفض من السكان باقدر الذي يتماشى مع جهود الدولة لتحسين الخدمات الصحية وموارد المياه وتطوير المدن والقرى في كافة أنحاء المملكة.

وتطلب تحديد هذا الهدف العام إجراء حصر شامل للمساكن والسكان في المملكة بالتعاون مع مصلحة الإحصاءات العامة,وعلى ضوء نتائج هذا الحصر يتم العمل على تحقيق الأهداف المحددة التالية:

1. إنشاء مؤسسة لتمويل مشاريع الإسكان وتطوير العقارات في العام الثاني للخطة.
2. إعداد التصاميم الخاصة لبناء أحياء سكنية نموذجية في العام الثاني للخطة.
3. تنفيذ برامج شاملة لتنمية قطاع الإسكان في العام الثالث للخطة,بشكل يتكامل مع الخطط الخاصة بتطوير المدن.

- **البرامج والمشاريع**

يستهدف حصر المساكن تحديد الظروف السكنية الحالية في كافة أنحاء المملكة والحصول على معلومات عن أساليب ومواد وتكاليف البناء وطرق تمويل إنشاء المباني السكنية,أي أن هذا الحصر يوفر الأسس لإجراء التالي:

1. تقدير احتياجات السكان من ذوي الدخول المتفاوتة إلى المساكن المتطورة.
2. تقدير إمكانات واستعداد كل فئة للإنفاق على توفير المساكن المتطورة التي تحتاج إليها,ووضع السياسات والبرامج التي تتفق مع احتياجات كل فئة وإمكاناتها المالية.ويستهدف الحصر أيضاً تحديد:

- ✓ الوسائل التي ينبغي اتباعها لتشجيع القطاع الخاص للمساهمة في تطوير العقارات وإنشاء المساكن وفقاً لما يقترح من برنامج.
- ✓ إلى أي مدى يمكن استخدام الأيدي العاملة والمواد المحلية في تطوير الأراضي المفتوحة وتشييد المباني.
- ✓ كيفية تسخير مدخرات الأفراد لتمويل مشاريع الإسكان.
- ✓ كيفية تنظيم حجم نشاطات البناء لمواجهة الحركات الدورية في النشاط الإقتصادي.
- ✓ كيفية التنسيق بين تنمية مشاريع الإسكان وأعمال تخطيط المدن.

2-2-3 الإسكان خلال خطة التنمية الثانية(1395-1400هـ) .

منذ بداية التسعينات الهجرية كانت المملكة تواجه أزمة حادة في الإسكان حيث كان جزء كبير من مناطقها الحضرية يفتقر فعلاً إلى مساكن ملائمة ,ولهذا فقد جسدت الخطة الخمسية الثانية هذا الوضع بالصورة التالية(كان من نتائج النمو العمراني السريع والنقص في الأيدي العاملة وارتفاع تكاليفها وارتفاع أسعرالأراضي ومواد البناء ,بطيء النمو العام في بناء المساكن خلال خطة التنمية الأولى 1390-1395هـ(1970-1975م).وعلىالرغم من الاحتياجات إلى المساكن الجديدة واستبدال المساكن القديمة بمساكن جديدة بلغت 154,000 وحدة سكنية حسب التقديرات,إلا أن عدد المساكن التي تم بناؤها فعلاً خلال الخطة الأولى بلغ 75,000 وحدة سكنية,وقد نجم عن ذلك ظهور مدن مزدحمة وإنتشار مناطق التعديات.
وقد أشارت التقديرات إلى أن المساكن كانت مطلوبة لمواجهة الزيادة في عدد السكان بمعدل 4% في السنة ولإستبدال5,12% من المباني السكنية بسبب سوء حالتها وعدم ملاءمتها للسكنى البشرية,وقد تفاقمت حدة المشكلة وازداد الوضع تدهوراً في المراكز الحضرية الرئيسية نتيجة الضغوط الناجمة عن تزايد معدلات الهجرة إليها(16).
بالنسبة للأسر المنخفضة والمتوسطة الدخل ,كانت الحالة هي تزايد الإزدحام في المناطق السكنية وتدهور الأحياء القديمة وانتشار ظاهرة التعديات ,أما بالنسبة للأسر ذات الدخول العالية,فقد ارتفعت أسعار الأراضي والمساكنوإيجارات المنازل والشقق إلى مستويات بالغة الارتفاع بسبب الطلب الناشيء عن استقدام أعداد كبيرة من العمالة

الأجنبية الفنية والإدارية لتلبية الاحتياجات التنموية للبلاد في ذاك الوقت,وقد أدت هذه الظاهرة أيضاً إلى تحويل بعض الفلل والشقق المرتفعة التكلفة إلى استعمالات تجارية مثل المكاتب والمستودعات وغيرها.
وقد اقترن النقص في المساكن بعجز في التجهيزات الأساسية في المناطق السكنية التي كانت تعاني من عدم كفاية إمدادات المياه وسوء أحوال الصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار والكهرباء فضلاً عن افتقارهاإلى شوارع معبدة وإنارة الشوارع.
ولمواجهة هذا الوضع ,فقد استهدفت الأهداف المحددة لقطاع الإسكان في خطة التنمية الأولى تحسين حالات المساكن في المناطق التي كانت تقل فيها الأوضاع الصحية والاجتماعية عن المستويات المناسبة,وهدفت الخطة بشكل خاص إلى تحسين أوضاع المساكن والخدمات والمرافق وتنمية المناطق الحضرية والريفية في كل أرجاء المملكة.

الأهداف والسياسات

تشمل الأهداف والسياسات الرئيسية لقطاع الإسكان خلال خطة التنمية الثانيةالآتي(17).

1. تمكين كافة الأسر من الحصول على سكن مريح تتوفر فيه الشروط.
2. تطوير الإسكان ضمن أنماط عمرانية منظمة تتفق مع أماكن تمركز العمال والمتطلبات الاجتماعية والبيئية للمناطق السكنية.
3. إن الهدف الأساسي الذي بدونه لاتتحقق الأهداف الأخرى هو تطوير الإمكانات والمؤسسات التنظيمية والمالية والقانونية اللازمة لتنفيذ الجهود المستمرة لتنمية الإسكان ودعمها.
4. إن الهدف الأساسي الذي بدونه لاتتحقق الأهداف الأخرى هو تطوير الإمكانات والمؤسسات التنظيمية والمالية والقانونية اللازمة لتنفيذ الجهود المستمرة لتنمية الإسكان ودعمها.
5. إسكان ذوي الدخل المحدود والمتوسط بإتباع مايلي:

- استخدام موارد القطاع العام لتحقيق تملك 75% من الأسر في المدن لمساكن خاصة بها.
- تقديم إعانات مالية للراغبين في بناء المساكن للسكن فيها أو للإستغلال التجاري بحيث لاتبقى أسرة تنفق أكثر من 20% من دخلها لدفع إيجار السكن أولتسديد قرض أو لدفع أقساط السكن.
- وضع الأنظمة بطريقة تضمن للأسر التي تفقد عائلها الذي يؤمن لها الدخل بسبب الوفاة أو حادث ألا تفقد المسكن الذي أعطي لها إذا كان المسكن من ضمن المساكن الشعبية التي وزعتها الدولة.

- وضع أنظمة تقضي بمراجعة دورية لدخل الأسرة لتضمن بأن الموارد الحكومية المخصصة للإسكان تستفيد منها الأسر ذات الدخل المحدود والمتوسط.

ونظراً لأن نمو قطاع الإسكان لم يساير النمو المتزايد في عدد السكان خلال الخطة الأولى حيث إنه تم إنشاء حوالي 75,000 وحدة سكنية بينما كانت الاحتياجات المقدرة تتطلب إنشاء 154,000 وحدة سكنية جديدة أو بديلة,فقد أوصت الخطة الثانية بقيام القطاع الخاص وبمساعدة من صندوق التنمية العقارية بإنشاء 122,000 وحدة سكنية وقيام القطاع العام بإنشاء 52,000 وحدة سكنية لذوي الدخل المحدود وكذلك تطوير 44,300 قطعة أرض مزودة بالمرافق وتوزيعها لذوي الدخل المحدود لمساعدتهم في إنشاء المساكن .

كما تقرر إقامة مؤسسة جديدة للإسكان تضم مصلحة الإسكان العامة وترتبط بصندوق التنمية العقارية وذلك لتنفيذ برنامج الإسكان ,والتي أصبحت لاحقاً وكالة الإسكان في وزارة الأشغال العامة والإسكان.

وتحقق خلال الخطة الثانية إنجازات مميزة فقد إستطاع القطاع الخاص ,وبدعم من صندوق التنمية العقارية تشييد 150,000 وحدة سكنية متجاوزاً بذلك هدف الخطة بنسبة 123% كما تم إنجاز102% من إسكان القطاع العام ,وتم إيضاً خلال الفترة نفسها إنجاز 15,000 وحدة سكنية للإيجار من قبل قروض الاستثمار التي قدمها صندوق التنمية العقارية.

3-2-3 الإسكان من خلال خطة التنمية الثالثة 1400-1405هـ(1980-1985م).

في خضم الضغوط المتزايدة للطلب على الإسكان ,أبرزت خطة التنمية الثالثة للمملكة الحقيقة التالية(هناك نقص في الموارد اللازمة التخطيطية والبناء والصيانة للمساكن,كماهو الحال بالنسبة لقطاع الإنشاء ككل,ويمكن القول بصفة عامة أن قطاع المباني السكنية الناشيء قد واجه ارتفاعاً سريعاً في أجور الأيدي العاملة وفي تكاليف الأراضي والتكنولوجيا أو واجه نقصاً فعلياً في الأراضي والأيدي العاملة والمواد ورأس المال,ولاتوجد حالياً المؤسسات المناسبة التي توجه هذه الموارد بفاعلية نحو قطاع بناء المساكن).

بناء على ذلك فقد ازدادت أسعار الأراضي الصالحة لبناء المساكن إلى أكثر من الضعف في المدن,كما تسارعت عملية المضاربات بالأراضي .ولهذا كان تمويل جميع المساكن الجديدة تقريباً إما بمدخرات الأفراد أو عن طريق الدخول التي يحصل عليها المالكون.

في ذاك الوقت لم يكن متوفراً أي مصادر يمكن الإعتماد عليها وتكون في نفس الوقت سهلة المنال لتمويل عمليات البناء كما لم يكن هناك نظام مشابه لنظام الرهن العقاري

الذي يتم بمقتضاه منح قروض مقابل رهونات على المساكن كما هو الحال في بعض الدول ,كما أن هناك نقص في مواد البناء(18)..

وقد حددت الخطة الاحتياجات الكلية للمملكة من المساكن الملائمة والمساكن المرتفعة المستوى بحوالي 338,000وحدة منها 181,000 وحدة للأسر الجديدة القاطنة بالمدن و157,000 وحدة لتحل محل المساكن القديمة المتصدعة والآيلة للسقوط

استعرضت الخطة الإنجازات في مجال الإسكان بإبرازها في التالي:

"قبل عشر سنوات كان بعض سكان المدن والريف يعيشون في مساكن غير مناسبة,ولكن تقدماً كبيراً قد تحقق خلال الخطتين الأولى والثانية وأصبح اليوم يعيش أكثر من نصف سكان المدن والريف في مباني جديدة الإنشاء تتوفر لكثير منها أسباب الراحة الموجودة في غيرها من المناطق الحضرية المتقدمة"

وفي مقابل 225,600 وحدة سكنية دائمة ومؤقته استهدفتها الخطة,فقد تم خلال فترتها بناء 254,600 وحدة تمثل 113% من حجم الهدف المرسوم.

كما فاقت عدد الوحدات السكنية لإسكان منسوبي الجهات الحكومية والإسكان الخاص بشكل كبير ماكان مستهدفاً لها في الخطة ,حيث تم تجاوز الهدف المحدد بمقدار 170,600 وحدة سكنية وبنسبة زيادة عن الهدف قدرها 64% مما نتج عنه وجود مايقارب 100,000 وحدة سكنية غير مشغولة (19).

الأهداف والسياسات

تشمل الأهداف والسياسات للإسكان خلال خطة التنمية الثالثة الآتي(20).

1. تطوير الصحة والرفاهية ,وتحسين الظروف المعيشية للسعوديين في المدن والريف,عن طريق توفير التجهيزات الأساسية والخدمات البلدية والإسكان.
2. تطوير الإمكانات التجارية والصناعية والسكنية لتلك المدن التي حددت كمراكز للتنمية الوطنية أو الأقليمية أو المحلية.
3. التأكد من حصول السعوديين على المساكن بتكلفة معقولة.
4. الاستمرار في تشجيع تنمية مساكن القطاع الخاص من خلال توفير القروض المنخفضة التكلفة للمواطنين السعوديين وللشركات العقارية.
5. دعم الهيكل الإداري والتنظيمي لقطاع الخدمات البلدية والقروية.

وتشمل السياسات:

1. تشغيل وصيانة شبكات المرافق البلدية بشكل فعال حتى يحصل المواطنون على الخدمات في وقت مناسب وبطريقة إقتصادية.
2. قصر الاستثمارات وقروض الإسكان على مشاريع المراكز التي تتوفر فيها فيها المقومات الإنتاجية وضمن نطاق شبكة التجهيزات الأساسية المحددة لهذه المراكز.

3. وضع وتنفيذ استراتيجية للإستثمارات الرأسمالية في البلديات لتحقيق المزيد من تنسيق الاستثمارات في كل مدينة وتحديد أولويات المشاريع مثل توفير مياه الشرب وشبكات الصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار والسيول والطرق.
4. تركيز سياسة الأسكان على إزالة المعوقات أمام إسكان ذوي الدخل المحدود.

كما تلخصت الأهداف الرئيسية لقطاع البناء والتشييد فيما يلي(21).

1. تشجيع وتنمية الكفاءات الإدارية والفنية للمقاولين السعوديين.
2. تحسين صناعة مواد البناء المحلية.
3. تشجيع وسائل نشر المعلومات الخاصة بقطاع التشييد والبناء.

4-2-3 الإسكان من خلال خطة التنمية الرابعة 1405-1410هـ الموافق 1985-1990م.

إن التقدم الذي تم إحرازه في بناء المساكن قد فاق كل التوقعات خلال فترة الخطة الثالثة وتشير الخطة الرابعة في هذا الصدد إلى أن المعروض من المساكن في المدن قد زاد عن الطلب عليها أما في المناطق الريفية فقد كان التقدم بحجم أقل ,ويمكن القول بشكل عام أن الطلب لايزال يتفوق على العرض.وورد في الخطة أيضاً أن برامج الإسكان التي نفذت خلال الخمس عشرة السنة الماضية قد أدت إلى أحداث توازن معقول بين العرض والطلب على المسكن,وأن المساكن التي شيدت خلال تلك الفترة كانت جيدة المستوى,وتبدو هذه الظاهرة واضحة للعيان,بشكل خاص في المدن الكبيرة على الرغم من بقاء بعض المناطق التي لايزال الإسكان فيها متدني المستوى,ومن جهة أخرى فقد كان حوالي 5% من المنازل في عام 1399هـ 1979م من منشآت مؤقته إلا أن هذه النسبة تقلصت إلى حد بعيد خلال الخطة الثالثة.

وقد أدى الإزدهار والتطور السريع الذي شهدته خطة التنمية الثالثة في تشييد المساكن إلى ظهور تحسن ملموس في وضع المسكن بالمملكة,ويلاحظ ذلك بشكل خاص في المدن الكبيرة حيث أن الكثير من مبانيهاقد شيد على الطرازالحديث.وقد أصبحت المباني من الخرسانة المسلحة هي النموذج السائد للمباني الجديدة لماتتميز به من قوة ومتانة,ولكن نتيجة لظروف التطور السريع التي شهدتهاأوجه نشاط تشييد المساكن ظهر تدني في مستوى الأعمال المنجزة,انعكس في سوء تنفيذ التمديدات الكهربائية والميكانيكية وأعمال العزل الحراري واستخدام الخرسانة القليلة المقاومة(22).

الأهداف والسياسات

تشمل الأهداف الرئيسية لقطاع الإسكان خلال خطة التنمية الرابعة الآتي(23).

1. توفير الأعداد الكافية من المساكن الصحية والمناسبة لكافة المواطنين.
2. تسهيل تملك المواطنين للمساكن ضمن إمكانياتهم.
3. رفع مستويات المساكن في المناطق الريفية.

وتشمل السياسات:

1. توفير المساكن للمواطنين الغير قادرين على شراء مساكن مناسبة.
2. الاستمرار في منح القروض المعانة لبناء المساكن.
3. وضع وتطبيق أنظمة متشددة لتشييد المباني.
4. عدم تشييد مساكن عامة إلا في الحالات الضرورية أو في المناطق التي تحتاج إلى مساكن إضافية.

كما شملت الأهداف والسياسات الخاصة بقطاع البناء والتشييد مايلي(24).

1. تشجيع صناعة البناء والتشييد الوطنية.
2. تحسين نوعية البناء والتشييدوالصيانة.
3. زيادة إنتاجية المقاولين وقدراتهم.
4. تخفيض تكاليف البناء والتشييد والصيانة المرتبطة بها.

ونلاحظ أن الموارد الضخمة التي رصدت لتمويل مشروعات تشييد المساكن خلال خطتي التنمية الثانية والثالثة خففت حدة مشكلة السكن وقلصت تأثيراتها كأحد المعوقات الرئيسية للتنمية.إلا أن الحكومة السعودية استمرت ضمن خطة التنمية الرابعة في النظر إلى توفير المساكن كعنصر أساس للتنمية الاجتماعية والاقتصادية,وذلك راجع لأن غالبية سكان المملكة من فئات الأعمار الشابة والمتوسطة ولأن عدد السكان يتزايد بسرعة مما يتطلب المضي قدماً في تشييد المساكن لمقابلة الاحتياجات الإسكانية.
وتمثلت إسهامات الدولة في تحقيق الأهداف العامة للسكن من خلال الخطة التنموية الرابعة من خلال الاستمرار في منح المواطنين قروضاً معانة لبناء المساكن,وقد هدفت الخطة إلى إنشاء 285,000 وحدة سكنية,وفي نفس الوقت إنخفض نشاط الإسكان العام بصورة كبيرة بما في ذلك نشاط الجهات الحكومية في إقامة المساكن لمنسوبيها نظراً لوجود فائض في الوحدات السكنية من خلال برامج خطط التنمية السابقة ولأن الحكومة بدأت في التوجه نحو تمكين القطاع الخاص من تحمل هذه المسؤولية بدلاً عنها.

5-2-3 الإسكان من خلال خطة التنمية الخامسة1410-1415هـ الموافق 1990-1995م.

جاءت بدايات خطة التنمية الخامسة بشكل مختلف عن باقي الخطط التنموية السابقة في ما يتعلق بالإسكان .فقد كان هناك فائض من العرض الكلي للمساكن ووجود عدد كبير غير مشغول من الوحدات السكنية من القطاعين الحكومي والخاص في المدن الرئيسية قدر بحوالي 258,765 وحدة سكنية ,وهناك الكثير من المساكن في المدن والقرى بحاجة إلى ترميم وتحسين,وقد عرفت تلك الفترة بإنخفاض كبير في قيمة العقارات والإيجارات واستقرار تكاليف البناء والتشييد. إلا أن الزيادة المتوقعة في النمو السكاني ,وارتفاع معدلات تكوين الأسر الجديدة,والزيادة المتوقعة في دخول الأفراد ,كانت هي العوامل التي وجد أنها ستؤدي مجتمعة إلى زيادة الطلب على المساكن خلال خطة التنمية الخامسة مما يتطلب معه توفير 400,000 وحدة سكنية .وقد افترض أن يتم تمويل الزيادة المتوقعة من المساكن فوق الفائض من المعروض بصورة أساسية من قبل استثمارات القطاع الخاص وقروض صندوق التنمية العقارية المستهدفة خلال الخطة الخمسية.

وتشمل الأهداف الرئيسية لقطاع الإسكان خلال خطة التنمية الخامسة الآتي (25):

1. مراجعة مسؤوليات القطاع الحكومي المتعلقة بشئون الإسكان.
2. قصر نشاط تشييد المساكن من قبل الجهات الحكومية لمنسوبيهاعلى الإحتياجات الضرورية.
3. إعداد منهج قابل للتطبيق لتحسين أوضاع الإسكان للمواطنين من ذوي الدخل المحدود.

وتشمل السياسات:

1. مراجعة نظام القروض المقدمة من صندوق التنمية العقارية السعودي بحيث تشمل شراء الشقق,وترميم المساكن القائمة وتحسينها.
2. تحريك وحشد رأس مال القطاع الخاص في تمويل إقامة المساكن وشراء المساكن القائمة وترميمها بالتنسيق مع صندوق التنمية العقارية.
3. تعيين المناطق المتوفر بها مساكن وفي حاجة إلى ترميم .

وتتلخص الأهداف الرئيسية لقطاع البناء والتشييد خلال خطة التنمية الخامسةفيما يلي:

1. إعادة تنشيط قطاع البناء والتشييد بهدف زيادة مساهمته في الدخل الوطني وزيادة عوامل الإنتاج فيه من خلال تطوير الأنظمة والتشريعات ورفع كفاءة الأجهزة والمؤسسات المشرفة عليه.
2. الإستمرار في تنمية وتأهيل وتدريب الكفاءات الهندسية والفنية والوطنية والعمل على استيعاب أكبر قدر منها.

3. زيادة مشاركة المقاولين السعوديين والمكاتب الإستشارية الهندسية السعودية في تنفيذ مشاريع البناء والتشييد والصيانة.
4. دعم وتنشيط صناعة مواد البناء وتطوير قدراتها التصديرية والتأكد من استخدام المشاريع الحكومية والخاصة لمواد البناء المحلية.

مع نهاية خطة التنمية الخامسة,بلغ عدد الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية(2,850,000) وحدة سكنية ,أنشأ القطاع الخاص منها (2,604,430)وحدة سكنية بنسبة (91,3%) والبقية عددها(245,570) وحدة سكنية أنشأتها وزارة الأشغال العامة والإسكان وبعض الجهات الحكومية الأخرى.
وتنقسم الوحدات السكنية التي أنشأها القطاع الخاص إلى فئتين:
الفئة الأولى:وعددها (2,058,610) وحدة سكنية نفذها القطاع الخاص بتمويل ذاتي,منها(309,490) وحدة سكنية نفذت خلال خطة التنمية الخامسة.
الفئة الثانية:وعددها (545,820) وحدة سكنية نفذها المواطنون بقروض ميسرة من صندوق التنمية العقارية,منها (79,120) وحدة سكنية أنشئت خلال خطة التنمية الخامسة.
كما تنقسم الوحدات التي وفرتها الدولة إلى فئتين:
الفئة الأولى :تضم الوحدات السكنية البالغة (24,540) وحدة سكنية وتم بناؤها من قبل وكالة الوزارة لشئون الإسكان ويجري توزيعها على المواطنين من قبل صندوق التنمية العقارية,نفذ منها (4,570) وحدة سكنية .
الفئة الثانية:وعددها (221,000) وحدة سكنية شيدتها بعض الجهات الحكومية لتوفير السكن لمنسوبيها (26).

6-2-3 الإسكان من خلال خطة التنمية السادسة(1415-1420هـ)(1995-2000م) .

قدر الطلب على الوحدات السكنية خلال الخطة السادسة بما يتراوح مابين 500,000-600,000 ألف وحدة سكنية سيتم تمويلها من خلال استثمارات القطاع الخاص بصورة أساسية بالإضافة إلى صندوق التنمية العقارية.
وتشمل الأهداف الرئيسية لقطاع الإسكان خلال خطة التنمية السادسة مايلي(27):
1. تشجيع القطاع الخاص وتنظيم أساليب مساهمته في تنفيذ قطاع الإسكان بما يحقق توفير الأعداد الكافية من المساكن الصحية والمناسبة لكافة المواطنين.
2. المحافظة على تكاليف الإسكان عند مستويات معقولة ,وزيادة معدل تملك الأسر السعودية لمساكنهم خاصة ذوي الدخل المتوسط.

3. توفير التجهيزات الأساسية والخدمات الضرورية لمراكز النمو والمخططات السكنية بما يسهم في زيادة العرض من الأراضي السكنية والعمل على تحسين كفاءة إدارة الأراضي في المناطق الحضرية.

وتشمل السياسات مايلي:

1. دراسة الأسلوب التنظيمي الملائم للتوسع في مصادر التمويل الخاص لتنمية الإسكان حتى يمكن تنشيط جانب العرض في سوق الإسكان.
2. مراجعة نظام الإقراض في صندوق التنمية العقارية والتوسع في نقل ملكية الوحدات السكنية التي يمولها بين المواطنين.
3. قصر أدوات وحوافز سياسة الإسكان بقدر الإمكان على مراكز النمو الإقليمية والمحلية حتى يمكن تخفيف الضغط على السوق العقاري في المراكز الحضرية الرئيسية.
4. تنظيم جانب العرض من الأراضي السكنية من خلال اتباع منهج (المخططات السكنية) وتوفير التجهيزات والخدمات العامة,ووضع الضوابط اللازمة لتوزيع وتطوير منح الأراضي السكنية.

وقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي تم انجازها والجاري تنفيذها خلال خطة التنمية السادسة نحو (283,3) ألف وحدة سكنية,ليصل العدد الإجمالي التراكمي للوحدات السكنية التي تم تنفيذها حتى نهاية عام 1420هـ 2000م إلى نحو (3,12) مليون وحدة سكنية نفذت من خلال وكالة وزارة الأشغال العامة والإسكان وبعض الجهات الحكومية ,والقطاع الخاص بتمويل ذاتي,وبتمويل من صندوق التنمية العقارية.

وقد قام القطاع الخاص بتنفيذ نحو 92% من العدد الإجمالي التراكمي للوحدات السكنية المنفذة بما مجموعة (2,9)مليون وحدة سكنية منها (573) ألف وحدة تم تمويلها من صندوق التنمية العقارية.

كما تم خلال الخطة السادسة المحافظة على نسبة 26% من دخل الأسرة لإيجار المسكن كما جرت المحافظة على نسبة ملكية المساكن في حدود 60% من إجمالي المساكن ,وذلك نتيجة لإستمرار صندوق التنمية العقارية في تقديم القروض للمواطنين وتوزيعه للوحدات السكنية والأراضي المطورة.

3-2-7 الإسكان من خلال خطة التنمية السابعة(1420-1425هـ)(2000-2005م)(28).

ركزت الخطة السابعة في أهدافها لمجال الإسكان على وضع استراتيجية بعيدة المدى للإسكان,مع الاستمرارفي زيادة أعداد المواطنين الذين يمتلكون مساكن خاصة,ولتحقيق ذلك وجهت الخطة إلى توفير الأراضي السكنية وتطويرها في المواقع المناسبة ,وترشيد تكاليف الإسكان من حيث التخطيط والبناء والتشييد والصيانة ,بالإضافة إلى تطوير

أساليب إسهام القطاع الخاص في تنمية قطاع الإسكان من خلال توفير التمويل وتبني أساليب التطوير المتكامل للمشاريع السكنية الميسرة والمستدامة.
وبرغم من حجم الإنجازات التي تحققت في مجال الإسكان إلا أن الخطة السابعة وجهت إلى أن هناك عدداً من القضايا الأساسية التي تتطلب المعالجة ,حيث تشير التوقعات إلى أن موارد صندوق التنمية العقارية لن تكونكافية لتلبية الطلب المتزايد على قروضه,مما يتطلب تكثيف الجهود للتغلب على بعض مشكلات التمويل التي تواجه المواطنين مثل تقليص الفترة الزمنية للإنتظار للحصول على قروض جديدة,ودراسة إمكانية التعاون مع المصارف التجارية لتوفير التمويل اللازم طويل الأجل للإسكان بشروط تعاقدية ميسرة,ودراسة تبني فكرة برامج الإسكان التي يقوم القطاع الخاص بتنفيذها بالإتفاق مع الجهات المختلفة التي تقوم بتمليك الوحدات السكنية لمنسوبيها وفق شروط ومعايير محددة,بما يضمن تسديد قيمة الوحدات السكنية للمستثمرين ويحقق لهم مستوى معقولاً من الربح.
كما تدعو الخطة إلى توفير الأراضي السكنية المزودة بالخدمات والمرافق بأسعار مناسبة خاصة في مناطق التجمع العمراني ,كخطوة أولى نحو توفيرالمساكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط والمنخفض,بالإضافة إلى إعطائهم الأولوية في القروض التي يمنحها صندوق التنمية العقارية,وبما أن الزيادة المطردة في تكاليف بناء المساكن من أهم المعوقات التي تواجه تحقيق أهداف تنمية قطاع الإسكان,فإن الخطة السابعة توجه إلى ضرورة اختيار طرق التنفيذ ومواد البناء المناسبة للبيئة المحلية من أجل تخفيض تكاليف بناء المساكن وصيانتها,وتوعية المواطنين بمبدأ التيسير والاستدامة في توفير المساكن من خلال وسائل الإعلام والنشرات المتخصصة.

8-2-3 الإسكان من خلال خطة التنمية الثامنة (1425-1430هـ)(2005-2009م)(29).

بلغ عدد المساكن التي تم انجازها خلال خطة التنمية السابعة نحو (300) ألف وحدة سكنية مول ونفذ القطاع الخاص منها نحو (240)ألف وحدة ,في حين مول صندوق التنمية العقارية الباقي وقدرة (60) ألف وحدة سكنية.
كما قدر الطلب التراكمي على المساكن بنهاية خطة التنمية السابعة الذي عجزت السوق العقارية عن تلبيته بنحو (270) ألف مسكن.
وتتمثل الأهداف الرئيسية لقطاع الإسكان خلال خطة التنمية الثامنة في توفير مسكن لكل أسرة لايتوفر لها المسكن وزيادة ملكية المواطنين للمساكن. أما السياسات فهي لاتختلف كثيراً عن السياسات في الخطط السابقة مع إضافة تعزيز دور القطاع الخاص من خلال

إسهام البنوك ومؤسسات وهيئات التمويل العقاري والسعي لإستصدار الأنظمة والتشريعيات المنظمة لذلك.ويقصد بذلك نظام الرهن العقاري كما سيأتي تفصيلة في فصول لاحقة.كما أضافت السياسات في الخطة الثامنة جانب التوسع في مشاريع الإسكان الخيرية وتقديم الدعم والمساندة لها.
كما يتوقع خلال الخطة مايلي:

- إنشاء نحو مليون وحدة سكنية لمواكبة حجم الطلب المتوقع على الإسكان خلال سنوات خطة التنمية الثامنة.
- توفير نحو(280) مليون متر مربع من الأراضي السكنية لمواجهة الطلب على الإسكان خلال سنوات الخطة.

1-8-2-3 إشكاليات السكن في خطط التنمية المختلفة

من خلال إستعراضنا لجميع أوضاع الإسكان في خطط التنمية المتعاقبة منذ 1390وحتى 1430هـ(1970وحتى 2008م) يمكن لنا إلقاء الضوء على بعض القضايا الرئيسية التي ينبغي معالجتها مع تقديرنا للإنجازات التي تحققت وذلك على النحو التالي:
1-مسؤولية التخطيط المتوازن ليس هناك جهة محددة منوط بها مسؤولية التنسيق والإشراف العام على قطاع الإسكان بشكل متكامل(هيئة عليا للإسكان مثلاً) بل توجد عدة جهات عامة وخاصة تنشط في مجالات محددة في هذا القطاع بينما تتعدد المجالات التي تؤثر ويشملها القطاع,منها تشييد المساكن,واعتماد المخططات,وإصدار التصاريح,ومد شبكات التجهيزات الأساسية للأحياء السكنية,إضافة إلى صناعة مواد البناء والأثاث وتجارتها.فنجد أن وزارة الأشغال العامة والإسكان تتولى مسؤليات تنفيذية بينما وزارة الإقتصاد والتخطيط تمارس وضع الإستراتيجيات السكنية ,الإسكان الشعبي من مهام وزارة الشؤون الإجتماعية ,قروض الإسكان تقدم من قبل صندوق التنمية العقارية,علاوة على ماتقدمه الدولة للقطاع من خدمات مباشرة وغير مباشرة,توزيع الأراضي التي هي مسؤولية أمانات المدن,وزارة التجارة مسؤولة عن تجارة سوق مواد البناء وتراخيص مؤسسات وشركات المقاولات,وزارة الصناعة مسؤولة عن كفاءة مصانع مواد البناء,وزارة العمل مسؤولة عن إستقدام الأيدي العاملة,تمديد الخدمات الأساسية كهرباء,مياه,هاتف مسؤليات وزارة الكهرباء ووزارة المياه وشركات الهاتف المختلفة ,وبالتالي أي خلل أو تعقيدات تطرأ على أي من هذه القطاعات يصعب حله ويؤثر في النهاية على سوق السكن.
2-قاعدة المعلومات لم يواكب النمو المتسارع للإنشاءات خلال الخطط التنموية المختلفة توافر المعلومات الإحصائية اللازمة لعملية التخطيط وإعداد التحليلات واتخاذ القرارات,فلم تتوفر للمخططين في القطاعين الحكومي والخاص بيانات ومعلومات كافية عن السوق العقاري ,كاتجاهات السوق ومؤشرات أسعار الأراضي والإيجارات وحجم التبادل وأنماط العرض والطلب .

3-محدودية مصادر التمويل نتيجة طبيعية للنمو السريع في عدد السكان فإن من المتوقع أن يتجاوز "الطلب" على قروض الإسكان الميسرة التي يقدمها صندوق التنمية العقارية مستوى "العرض" المتوفرة من هذه القروض وحيث أن تمويل الإسكان يعد من الإستثمارات طويلة الأجل وأقل ربحية بالمقارنة مع المجالات الأخرى,فإن الأمر يتطلب دراسة الوسائل الممكنة التي تجعل القطاع الخاص يقوم بتوفير التمويل طويل الأجل في مجال الإسكان.

4-إنحسار دور الدولة ارتفعت نسبة متوسط تكلفة إيجار المسكن إلى متوسط دخل الأسرة في المملكة من (26%) خلال خطة التنمية السادسة إلى (30%)خلال الخطة السابعة,وبالمقابل انخفضت نسبة ملكية المساكن خلال الوقت نفسه من (65%) إلى (55%) نتيجة محدودية فرص التمويل العقاري,وعدم مواكبة قروض صندوق التنمية العقارية للطلب المتزايد عليها خلال السنوات الأخيرة. كما قدر الطلب التراكمي على المساكن بنهاية خطة التنمية السابعة,الذي عجزت السوق العقارية عن تلبيته,بنحو (270) ألف مسكن,وتتراوح نسبة المساكن الشاغرة بين (12%) و(15%) من إجمالي المساكن(28),وهي نسبة عالية نسبياً مقارنة بالمعدلات الطبيعية التي تتراوح عادة بين (3%) و(5%)(30).مما يدل على أن المعروض من المساكن يقع خارج نطاق القوة الشرائية لفئات ليست قليلة من السكان,والسبب الرئيسي هو أنحسار دور الدولة وتسليم القطاع الخاص مسؤولية قيادة قطاع مهم وحساس وحيوي كقطاع السكن ومن المعروف أن القطاع الخاص يبحث عن تعظيم أرباحه دون النظر إلى المسؤولية الإجتماعية التي هي من إهتمامات الدولة.

الفصل الثالث: السكن في مجال التخطيط العمراني على مستوى المملكة

بدأ التخطيط للتنمية الوطنية من قبل الحكومة في العام 1970م بغرض تحسين آلية التنفيذ والتنسيق بين برامج القطاعين العام والخاص,وتم إنشاء وزارة التخطيط الوطني في عام 1975م تلبية للإحتياجات التنظيمية التي استدعتها التطورات المختلفة,والتي من بينهاالتخطيط الوطني لإزالة المعوقات الرئيسية الناتجة عن النمو السريع للإقتصاد والزيادة الكبيرة في أعداد السكان والنقص في تجهيزات البنية الأساسية والتي من ضمنها القطاع السكني.وفي هذا الفصل سوف نتناول مفهوم التخطيط السكني وعلاقته بسياسات التخطيط العمراني في المملكة.

3-3-1 مفهوم التخطيط السكني

يتخذ التخطيط السكني عدة أشكال ومفاهيم وقد تختلف بإختلاف في الأبعاد التي تأخذها أي سياسة اقتصادية كانت أو اجتماعية ,غير أن المفهوم الشامل للتخطيط السكني يكمن في تبني سياسة مفصلة لتوفير السكنات لمواطنين في شكل برامج ومشروعات(31).

ويرتكز المفهوم الشامل للتخطيط على العناصر التالية (32):

1. **التخطيط الإجتماعي** : ويشمل على مجالات السكن ,تخطيط الخدمات والمرافق العامة والصحة ....الخ.
2. **التخطيط الإقتصادي** : ويرتكز على النشاط الإقتصادي ,والزراعي,والسياحي,وغيرها من الأنشطة الاقتصادية الأخرى.
3. **التخطيط الفيزيائي :** هو عبارة عن التجسيد الحي للتخطيط الاجتماعي والاقتصادي وهو مايسمى بالتخطيط المكاني والعمراني.

2-3-3 الإستراتيجيةالعمرانية الوطنية

استوجب النمو السكاني الهائل ضرورة تبني سياسات تخطيطية واعية وسليمة,خصوصاً في مجالات الإسكان وتنمية الأراضي,بعد أن أتضح أن نمو المعدل السكاني في المملكة هو من معدلات النمو العالية ضمن النمو السكاني العالمي ,ورغم أن المملكة تمتلك موارد وفيرة لأغراض التخطيط العمراني والإستثمار في المجالات العمرانية إلا أن التحدي الحقيقي ياتي في حسن استخدام هذه الموارد وموارد القطاع الخاص بأساليب اقتصادية ومنتجة كافية لمجابهة التحديات المستقبلية لمسيرة التنمية العمرانية في المملكة ومايتبعها من الحاجة للأنشطة الإقتصادية والخدمات والمرافق وغيرها,كما أنها تمثل استشرافاً مستقبلياً للشكل الملائم لنمط الإستيطان والتوزيع المكاني للزيادات السكانية لضمان استمرارية الرخاء الإقتصادي والإجتماعي بما فيه تأمين المسكن اللائق لكل أسرة والإستفادة من الأنشطة الخدمية المختلفة .
وتحدد هذه الإستراتيجية الإطار العام بعيد المدى لسياسات التنمية العمرانية على مستوى المملكة,كما توفر الإطار اللازم للتنسيق بين مختلف الجهات المعنية بالتنمية لتحقيق التكامل المكاني في سياستها التنفيذية(33) **.**

3-3-3 مراحل سياسات واستراتيجيات التخطيط العمراني في المملكة

1-3-3-3 المراحل الإنفرادية (الإبتدائية)

تم فيها التخطيط العمراني لتحقيق هدف محدود تنفرد به مدينة معينة,كما حدث بالنسبة لمدينة الدمام والخبر بالمنطقة الشرقية حيث أعدت مخططات توجه ظهور النمو العمراني بالقرب من حقول إنتاج النفط على الخليج العربي ,وقد اعتمدت تلك المخططات من قبل وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات آنذاك لمدة عشرين عاماً شملت

على توزيع مكاني للإستعمالات التجارية والسكنية والصناعية والترويحية والإجتماعية(34).
وفي تلك الفترة تم إدخال النظام الشبكي كنمط للشوارع وقطعة الأرض المربعة كنمط للسكن مع الإرتدادات من كافة الجهات تأثراً بمناطق الإسكان الميدانيةالتي أقامتها شركة الزيت العربية (أرامكو) بالقرب من حقول البترول في الثلاثينات الميلادية من القرن الماضي.وقد تعزز هذا الإتجاه بإقامة مشروع الملز السكني بالرياض والذي قامت وزارة المالية بتمويله في العام 1953م لإسكان موظفي الدولة المنقولين إثر قرار الدولة نقل أجهزتها من مكة إلى الرياض ,حيث طبق النظام الشبكي في تخطيط منطقة الملز مع شوارع هرمية التدرج ووحدات تقاطعية مستطيلة الشكل وقطع فسيحة اتخذت غالبيتها الشكل المربع(35).

2-3-3-3 المخططات الرئيسية للمدن

بدأت في أواخرالستينات الميلادية من القرن الماضي وانتهت في أواسط السبعينات وشملت إعداد مخططات عامة للمدن الرئيسية بالإضافة لدراسات وتحليلات على المستوى الإقليمي .فقد تم التعاقد مع الشركة الإستشارية اليونانية (دو كسيادس) لإعداد مخطط إرشادي لمدينة الرياض ,تم إنجازة وتقديمة في العام 1970م وأعتمد وأقر من قبل مجلس الوزراء في العام 1973م .وقد عمل هذا التخطيط على توطيد وتقنين الخصائص العمرانية المستحدثة وهي النظام الشبكي والوحدات التقاطعية (البلوكات) والفلل والإرتدادات في مدينة الرياض وبقية المدن السعودية (36).
وتشمل هذه المخططات الرئيسية عادة مقترحات خاصة بإستعمال الأراضي وشبكة النقل لعشرين أو ثلاثين سنة قادمة للمناطق المبنية ولمناطق نمو جديدة ,مع إعداد مخططات تفصيلية لإستيعاب التطورات والتغيرات قصيرة الأمد ضمن المفهوم العام للمخطط الرئيسي للمدن.

3-3-3-3 المخططات الرئيسية الإرشادية للمدن والمخططات التفصيلية لمناطق العمل المختارة

امتدت هذه المرحلة من أواسط السبعينات الميلادية من القرن الماضي إلى أواسط الثمانينات ,قامت خلالها وكالة تخطيط المدن بوزارة الشئون البلدية والقروية بتكليف عدد من المكاتب الإستشارية بمراجعة وتجديد مخططات استعمالات الأراضي والنقل لعدد من المدن الكبرى ,وإعداد مخططات رئيسية تنفيذية لعدد من المناطق الحضرية التي لم تعد لها دراسات تخطيطية سابقة ,وقد تركزت الجهود في إعداد نوعين من المخططات هما(37):

- **مخططات مناطق العمل المختارة** لعدد من المدن الرئيسية شاملاً ذلك أكبر مدن المملكة سكاناً وهي الرياض وجدة والدمام .ويعتبر هذا المستوى من المخططات

أداة للتخطيط التفصيلي ولتنفيذ البرامج والمشروعات ضمن الفهوم العام للمخطط الرئيسي وذلك لمناطق محدودة تعاني من مشاكل تخطيطية خاصة أو تواجه ضغوطاً تنموية ,كما يحقق المرونة التي تساعد على استيعاب التغير قصير الأمد ,ولأن هذا النوع من المخططات يتطور بصورة أسرع من المخطط الرئيسي لذا فإن تنفيذها الفوري يتطلب إهتمام أكثر.

- **مخططات إرشادية عامة للمدن والقرى ومخططات إقليمية للتنمية الشاملة** وشملت أعمال هذه المخططات دراسة الهيكل العمراني والسكاني والإقتصادي والأحوال الإجتماعية والموارد المتاحة في كل المواقع لتحقيق التكامل بين التنمية الحضرية والريفية,وقد أعدت تلك المخططات لخمس مناطق هي حائل وتبوك ومكة المكرمة والقصيم والباحة.

خلال هذه المرحلة قامت وكالة المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية بإعداد أول استراتيجية للتنمية المكانية وهي الإستراتيجية العمرانية الوطنية المحدودة للأنماط العمرانية والتسلسل الهرمي للمدن والقرى بالمملكة بهدف توجيه التنمية العمرانية الوطنية المستقبلية.

3-3-3-4 الاستراتيجية العمرانية الوطنية وتحديد النطاق العمراني للمدن السعودية.

قامت وكالة تخطيط المدن بوزارة الشئون البلدية والقروية ,منذ منتصف الثمانينات الميلادية من القرن الحالي بإنجاز دراسات الاستراتيجية العمرانية الوطنية (1990-2010) ودراسات النطاق العمراني للمدن السعودية .وقد ارتكز إعداد الإستراتيجية على تسلسل هرمي لمراكز النمو الوطنية والإقليمية والمحلية وتمثلت الأهداف الرئيسية للإستراتيجية في المرحلة الأولى علىالكفاءة في استخدام المرافق والخدمات العامة القائمة,واستغلال مراكز (أقطاب) النمو المختارة,وتدعيم إقامة محاور تنموية بين المناطق الحضرية وتحقيق تنمية شاملة للأرياف والمناطق الحدودية.وتؤكد أهداف الإستراتيجية في المرحلة الثانية والثالثة على تنويع ونشر الاستثمارات على مختلف أجزاء الحيز الوطني وتحقيق تكامل عمراني افضل ضمن تدرج هرمي واضح للمدن والقرى السعودية.

وقد جاءت دراسات النطاق العمراني لتنظيم وترشيد النمو العمراني لمائة مدينة سعودية للعشرين السنة القادمة وفق ضوابط محددة للإنماء على مرحلتين,الأولى يتم فيها توجيه التنمية (برامج الإنفاق العام) في المساحات المخصصة لهذه المرحلة حتى عام 1995م وفي المرحلة الثانية (1995-2005م) يمنح الراغبون من الملاك موافقة على تخطيط أراضيهم بشرط أن يتم تزويد مخططاتهم بشبكات المرافق والتجهيزات الأساسية على نفقتهم الخاصة وفق المواصفات المعتمدة من جهات الإختصاص.

ولمعالجة اوجه القصور ونواحي النقص تم الأخذ بأسلوب التخطيط الشامل الذي يدخل من ضمنه استراتيجية الاستيطان البشري الوطنية (1980-2001م), والتي تهدف إلى

إيجاد إطار يعمل على تسهيل عملية توزيع الأنشطة الإجتماعية والإقتصادية على الحيز الوطني وتعظيم الكفاءة وتحقيق الاستخدام الأفضل للبيئة والتنسيق البيني بين المناطق وداخل المنطقة الواحدة سعياً وراء تعظيم القدرات التنموية الإقليمية الوطنية(38).

4-3-3 المدن الإقتصادية ثورة المستقبل (39).

بتكلفة تتجاوز 60 مليار دولار ، تقوم الحكومة السعودية بدفع الاقتصاد السعودى الى مستوى جديد تماماً ببناء أربع مدن اقتصادية متكاملة ، وهو مشروع الحلم التنموى ، والذى سوف يعزز من تنوع الاقتصاد السعودى ، ويخلق أكثر من مليون فرصة عمل جديدة ، وينشىء مساكن تستوعب من 4إلى 5 مليون مقيم ، والأهم من ذلك كله أنه سوف يساهم فى الناتج المحلى الإجمالى للمملكة بما قيمته 150 مليار دولار أمريكى
وقد أختيرت مواقع هذه المدن بعناية خاصة لتكون فى مواقع استراتيجية يكسوها البساط الأخضر فى أماكن متفرقة من المملكة ، وتم تخطيط كل مدينة على أعلى مواصفات ممكنة بما يتناسب مع آخر ما وصلت إليه مستويات المعيشة والعمل فى القرن الواحد والعشرين بالمناطق الحضرية ، وسوف ينعم المقيمون والعاملون فى هذه المدن بمزيج فريد فى نوعه تقريباً من إسكان فاخر ومرافق حديثة للراحة والمتعة ورياضات ممتعة ومرافق ترفيهية ، ورعاية صحية متخصصة ذات مستوى عالمى كما أن المدارس العالمية ستقدم مناهج دراسية عالمية لأبناء العاملين من جميع أنحاء العالم ، بينما ستوفر المراكز التجارية الفخمة المتاجر والمطاعم التى تشتهر بأجود البضائع ،وأطيب الأطعمة الواردة من أنحاء العالم.
كل مدينة من هذه المدن سوف تتميز بالتصميم الحديث للمبانى بالاضافة الى مستوى عالمى من الخدمات والبنية الأساسية ، وشبكة الربط الكلى والدائم ، وهذه المزايا المشمولة داخلياً بالاضافة الى حوافز استثمار جاذبة ، وبيئة تنظيمية منضبطة سوف تخلق مزايا تنافسية مهمة للأعمال التجارية ، وجدير بالذكر أن الهيئة العامة للإستثمار (SAGIA) تعمل أيضاً بالتنسيق مع المؤسسات البيئية الرائدة لتضمن النمو للمدن الاقتصادية بأقل تأثيرات سلبية على البيئة ، وأكبر كفاءة فى إستخدام الطاقة ، مع تحقيق القدرة على إستدامة هذا النمو.وتتميز كل مدينة بمواصفات خاصة بها كالتالي:

1-4-3-3 مدينة الملك عبدالله الإقتصادية

تمثل مدينة الملك عبد الله الاقتصادية أكبر المشاريع العمرانية التي تشهدها المملكة العربية السعودية وقد تم تصميم هذه المدينة بأحدث المفاهيم العمرانية لتكون واحدة من أهم المدن على مستوى العالم وسوف تحتضن المدينة ما يقارب مليوني نسمة موفرة لهم مستوى معيشي راقي .

الميزات الاساسية للمدينة

- **الميناء**

سيكون لوجود ميناء دولي على الساحل الغربي للمملكة اثر تاريخي ليس على المملكة فقط ولكن على العالم فمن خلال الميناء تصبح المملكة واحده من الدول القليلة التي تقع سواحلها على خطين مختلفين لحركة الشحن الدولية .قدرته الاستيعابية ما يزيد على 10 ملايين حاوية سنويا من فئة عشرين قدم . سيكون الميناء مثاليا لأنشطة التوزيع والإمداد وذالك بسبب التقنية العالية . مرفأ الحجيج طاقته الاستيعابية تصل إلى 300.000 حاج

- **المنطقة الصناعية**

تلعب المنطقة الصناعية دورا يتعدى مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ليشمل الاقتصاد السعودي من منظوره الأوسع إذ تهدف هذه المنطقة إلى توسيع وتنويع الإمكانات الصناعية للمملكة . كما أن المنطقة الصناعية تغطي مساحة 63 مليون متر مربع ومجهزة لتسمح بممارسة تشكيلة واسعة من نشاطات الصناعة والتصنيع كي تضيف إلى قاعدة الصناعة السعودية إضافة كمية ونوعية على حد سواء.

- **الأحياء السكنية**

توفر الشقق الفخمة ضمن المدينة مساحات هائلة للاستثمار العقاري تصل إلى 51 مليون متر مربع تحتضن أكثر من 150.000 شقة من مختلف الأحجام وتأتي النسبة الأكبر من هذا العدد بواقع 108.000 شقة في مباني منخفضة الارتفاع و56000 شقة إضافية و 5000 شقة مميزة و25000 فيلا وأكثر من 50000محل تجاري

2-4-3-3 مدينة الأمير عبدالعزيز بن مساعد الإقتصادية

تقع المدينة الاقتصادية الثانية في حائل بتمويل كامل من قبل القطاع الخاص، يصل الى 30 مليار ريال (8 مليارات دولار)، يدفع على مدة عشر سنوات. وبدأت اعمال التنفيذ في المخططات التفصيلية للمشروع، على ان يتم بدء التنفيذ في الموقع في سبتمبر2007 ويشتمل المشروع على التالي:

خدمات النقل

سيتم استغلال الموقع الاستراتيجي لمدينة حائل في إقامة بنية متميزة لخدمات النقل، خاصة أن حائل تمثل ملتقى لعدد من الطرق التجارية، وسيتم إنشاء مطار دولي وميناء جوي جاف ومركز للإمداد والتموين والمناولة، ومحطة متكاملة للمسافرين بطريق البر، بالاضافة إلى نقل وتوزيع ما يقارب من 1.5 مليون طن من البضائع سنويا عبر الميناء الجاف ومركز العمليات بالمدينة الاقتصادية، الذي يقع على مساحة قدرها 210 آلاف متر مربع، أما عن المسافرين برا فمن المتوقع أن يتم نقل حوالي 2.3 مليون راكب سنويا من خلال وسائل النقل البرية المختلفة

الخدمات التعليمية

ستم تخصيص منطقة متكاملة داخل المدينة للخدمات التعليمية، وتضم جامعات ومراكز للبحوث ومراكز للتأهيل والتدريب، إضافة إلى مجموعة من المدارس العامة والمتخصصة، وتنطلق الفكرة الأساسية للمنطقة التعليمية من التركيز على نشر التعليم المتخصص الذي يعمل على تلبية احتياجات سوق العمل، خاصة في التخصصات الفنية والتقنية، التي تساهم في رفع معدلات الإنتاج وتلبية حاجات السوق من القوى العاملة المدربة والماهرة، وتبلغ المساحة المخصصة للمنطقة التعليمية اكثر من 10 كيلومترات مربعة، ومن المتوقع أن تقدم خدماتها لحوالي 40 ألف طالب وطالبة من أبناء وبنات المنطقة.

الخدمات الزراعية والصناعية

تتميز المنطقة الشمالية بشكل عام ومدينة حائل بشكل خاص بالإنتاج الزراعي الكثيف، وبناء على ذلك تم تخصيص منطقة كاملة في المدينة للخدمات الزراعية. وتتميز هذه المنطقة بأنها تجمع مختلف الخدمات الهادفة إلى دعم وتطوير القطاع الاقتصادي من خلال حزمة من الأنشطة المرتبطة بمراحل الزراعة والتصنيع والتخزين، ومن أبرز هذه الانشطة إنشاء مركز متطور للبحوث الزراعية يقدم خدماته لأهالي المنطقة بهدف تنمية الإنتاج الزراعي الذي سوف تتم الاستفادة منه، سواء في عمليات التخزين، أو في تشغيل عدد من مصانع المنتجات الغذائية، وسوف يخصص الإنتاج الزراعي وإنتاج المصانع لتلبية الاحتياجات المحلية وطلبات التصدير

الخدمات الصناعية والتعدين سيتم التركيز على الاستفادة من الموارد الطبيعية كالمعادن والمواد الخام في إنشاء عدد من الصناعات التحويلية، ومن المتوقع أن تكون المنطقة الصناعية متكاملة مع الأنشطة التعدينية في المدينة.

الخدمات الترفيهية

المعالم الأثرية والتاريخية والمكونات الثقافية والبيئة المناسبة لبعض المواسم السياحية كمواسم القنص والصيد، بالاضافة إلى مساعدة المقومات السياحية المهمة لمدينة حائل والمناطق الجغرافية المحيطة بها، على انشاء جزء ترفيهي في المدينة الاقتصادية. ومن المتوقع أن تجذب المدينة حوالي 700 ألف سائح سنويا، حيث تؤمن لهم مختلف الخدمات من إقامة ومعيشة وتنقلات، كما يضاف لهذه الخدمات أيضا حزمة من الخدمات الصحية المتقدمة.

المساكن

أولت خطة العمل للمدينة اهتماما خاصا للاستثمار في مجال الإسكان، حيث سوف يحظى الاستثمار في هذا القطاع بحوالي 10 مليارات ريال (2.6 مليار دولار) من إجمالي الاستثمارات المتوقعة. ومن المتوقع إنشاء حوالي 30 ألف وحدة سكنية سوف تساهم في وصول الطاقة الاستيعابية للمدينة إلى 140 ألف نسمة.

كماتتجاوز استثمارات البنية التحتية 6 مليارات ريال (1.6 مليار دولار)، التي سوف تساهم في تحسين البنية التحتية في المنطقة بشكل عام، خاصة في ما يتعلق بخدمات

الهاتف والماء والكهرباء، ومن المتوقع أن يضيف مشروع المدينة حوالي 3300 كيلومتر من الطرق في المنطقة.

3-4-3-3 مدينة المعرفة الإقتصادية

مدينة المعرفه الاقتصادية تقدر مساحتهاب 8،4 مليون متر مربع و تصل المساحه المبنيه تقريبا 9 ملايين متر مربع. تهدف الى جذب استثمارات تقدر ب 25 مليار ريال. وستوفر 20000 فرصة عمل جديدة. وتتكون مدينة المعرفة الاقتصادية من عناصر رئيسة تشمل:

مجمع طيبة للتقنية والاقتصاد المعرفي

حديقة للتقنية تعنى بتطوير التقنيات الحديثة، مستمدة تميزها من موقعها في المدينة المنورة وتركز على تلبية الاحتياجات التقنية للعالم الإسلامي. يتكون المجمع من منظومة من المباني الذكية والخدمات المساندة التي تتكامل مع باقي الكليات والمعاهد التقنية في المشروع لتوفر بيئة تقنية محفزة,وهي تركز على عدد من المجالات منها الحكومة الإلكترونية ,تقنيات المعرفة الرقمية,تقنيات اللغة العربية ,تقنيات السياحة الدينية (الحج والعمرة والزيارة

4-4-3-3 مدينة جيزان الإقتصادية

يعتبر الموقع المقترح لمدينة جازان الاقتصادية من المواقع الإستراتيجية حيث يطل على شواطئ البحر الأحمر من ناحية الغرب حيث سيتم إقامة مدينة جازان الاقتصادية بمحاذاة البحر الأحمر على بعد 60 كم من مدينة جازان . تقام هذه المدينة على مساحة تبلغ حوالي 103 كم مربع بساحل شريطي طوله حوالي 11 كم ونصف من المتوقع أن تستقطب مدينة جازان الاقتصادية أكثر من مائة مليون ريال سعودي من الاستثمارات الخاصة من العديد من القطاعات في المدينة الاقتصادية الأمر الذي سيساهم في توفير 500 ألف فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة تقدم مدينة جازان الاقتصادية أنماطًا معيشية مختلفة المستويات للموظفين العاملين بها و تهيئ فرصًا مميزة للتطوير العقاري والسكني بالقرب من المنطقة التي يتوفر بها الخدمات التعليمية والصحية فضلا عن قربها من طرق التجارة الرئيسية عبر البحر شرقًا وغربًا إلى أوروبا والشرق الأقصى والخليج العربي

ينصب تركيز مدينة جازان الاقتصادية على أربعة مجالات:

الصناعات الثقيلة والصناعات الثانوية والموارد البشرية وأسلوب المعيشة.وتوفر المدينة المتوقعة بيئة متميزة للصناعات الأساسية وعمليات تبادل التقنيات والتجارة وفرص التوظيف والتعليم والتدريب والإسكان ومجال عريض من الأنشطة الاقتصادية الاجتماعية.

5-3-3 أهمية إطلاق مشاريع المدن الإقتصادية

لاشك في أن إطلاق مشاريع المدن الاقتصادية في المملكة يعتبر واحدا من أهم الآليات العملية لتنفيذ أهداف الخطط والاستراتيجيات فيما يتعلق بالاستثمار الذي يخدم المواطن ويحل أزمة السكن بشكل مباشر عبر مشاريع الإسكان في تلك المدن أو بشكل غير مباشر عبر أربعة محاور رئيسية هي :

أولاً- تحقيق تنمية إقليمية متوازنة: حيث تهدف المدن الاقتصادية إلى الحد من الهجرة إلى المدن الرئيسية التي أدت إلى عدد من الإشكالات التخطيطية والعمرانية والاختلالات السكانية في تلك المدن، وإلى تسريع عجلة النمو الاقتصادي في المناطق الأقل نمواً، حيث تشير دراسة شاملة أعدتها مجموعة مكينزي المالية العالمية بأنه من المتوقع أن يتضاعف ناتج الفرد داخل المدن الاقتصادية نحو ثلاثة أضعاف بحلول عام 2020 مقارنة بناتج الفرد حالياً في المملكة(40) .

ثانياً- التنوع الاقتصادي: بما أن هذه المدن الاقتصادية ستنشئ صناعات وخدمات تنافسية جديدة في المملكة، فإن هذا سيؤدي إلى تقليل اعتماد اقتصاد المملكة على إيرادات النفط ، والعمل على تأسيس صناعات رئيسية في المدن الاقتصادية، تستطيع المملكة أن تصبح رائدة فيها على مستوى العالم .

ثالثاً- توفير الوظائف في مختلف القطاعات: حيث أظهرت الدراسات أن كل وظيفة مقدمة في القطاعات الصناعية في المدن الاقتصادية، تؤدي إلى توفير خمس إلى سبع وظائف في صناعات خدمية مرتبطة بها، إضافةً إلى وظائف أخرى في المدينة، ونقوم الآن بالتنسيق مع المطورين بوضع خطة استراتيجية لتطوير الموارد البشرية الوطنية .

رابعاً- تحديث البنية التحتية ونقل المعرفة: سوف يؤدي إطلاق المدن الاقتصادية إلى استقطاب الشركات العالمية في مختلف القطاعات مما سيسهم في نقل المعرفة والتكنولوجيا من هذه الشركات إلى القطاع الخاص السعودي، كما ستساهم المدن الاقتصادية في دعم شبكات البنية التحتية الوطنية مثل (المطارات، الموانئ، الطرق السريعة وخدمات الاتصالات) مما سيرفع من تنافسية المملكة إقليمياً وعالمياً .

وتنتهج الهيئة العامة للاستثمار أربعة مبادئ أساسية للإطلاق الناجح والفعال للمدن وياتي من أهمها التنفيذ عبر القطاع الخاص حيث يتم تنفيذ وتطوير مشاريع المدن من خلال المطورين من القطاع الخاص، حيث يتحمل المطور جميع تكاليف شراء الأرض وتأسيس كافة المرافق والبنية التحتية، وهذا سيؤدي إلى إنشاء المدن بشكل أسرع مما لو كانت تطور من قبل القطاع العام,ولعل كل ذلك يشكل في مجمله مسارا واتجاها في

التفكير الاقتصادي طويل المدى والذي يراهن على التنمية المستدامة، والتي تخدم في النهاية الحلول لمواجهة مشاكل التنمية السكانية والسكنية.

خاتمة الباب الثالث

مرت المملكة العربية السعودية في العقود الماضية بمسيرة إنمائية متسارعة كانت زاخرة بتجارب إنجازية مختلفة ,ولم يكن قطاع الإسكان ببعيد عن تلك الإنجازات ,سواء ماحققته الدولة في مجال البنية التحتية أو في مجالات الخدمات العامة ,أو مجالات إنجاز السكنات وصرق القروض السكنية ومنح الأراضي للمواطنين ,ولإنعكاساتها على التطورات الإقتصادية والإجتماعية ,وعلى مستويات المعيشة ونوعية الحياة.كما أسهم التطور المؤسسي والإداري والسياسات الاقتصادية الحكومية والإستقرار الاقتصادي والاجتماعي في تهيئة البيئة المواتية والمعززة والداعمة لتحقيق هذه الإنجازات في قطاع الإسكان.إلا أنه وفي ضوء هذه الإنجازات مازال هناك المزيد من التحديات ,تتطلب وضع إستراتيجيات غايتها تحقيق التنمية المستدامة ,وأن ماتم تحقيقه أنما هو حلقة في مسار إستراتيجي للإقتصاد الوطني يمتد لسنوات قادمة .

إن الجوهر الحقيقي للتخطيط هو كونه عملية متواصلة وليس حدثاً منفصلاً ,ولقد حرصت خطط التنمية على الجمع بين التغيير والتطوير والإستمرارية ,فمع الإستمرارية في تركيزها على قضايا ومشكلات الإسكان ,والتوسع المستمر في التجهيزات الأساسية لقطاع الإسكان وصيانتها بما يتلائم مع نمو الطلب عليها ,ومع تحقيق التنمية المتوازنة بين مناطق المملكة ,سوف يوفر بلاشك حلول مهمه وحاسمة لمشكلة السكن مع مرور الوقت.

هوامش الباب الثالث

(1).حاوشين ابتسام:مرجع سابق ص22
(2)التقرير السنوي لمؤسسة النقد العربي السعودي.مرجع سابق ص109
(3)السكن للجميع الإلتزامات والإنجازات في المملكة العربية السعودية,ورقة مقدمة من وفد المملكة إلى مؤتمر لجنة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ,1407هـ.ص33
(4) السكن والتجمعات السكنية في المملكة العربية السعودية,تقرير لمؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ,تركيا,1417هـ.ص41
(5)السكن والتجمعات السكنية.مرجع سابق.ص46
(6)الموقع الإلكتروني للبنك السعودي للتسليف والإدخار.
http://www.scb.gov.sa/Home.aspx
(7) الموقع الإلكتروني لوزارة الأشغال العامة والإسكان.
http://www.mpwh.gov.sa
(8)العنقري,خالد محمد.من معالم التنمية العمرانية بالمملكة العربية السعودية,1421هـ.ص30.
(9)الخريف,رشود محمد.السكان المفاهيم والأساليب والتطبيقات,جامعة الملك سعود بالرياض 1423هـ.ص59
(10) السرياني,محمد محمود:السمات الديمغرافية للمجتمع السعودي,الجزء الثاني,1400هـ ص:26
(11)المرجع السابق ص88
(12)وزارة الإقتصاد والتخطيط:خطة التنمية الثامنة,1430/1425هـ.ص63
(13)دراسة برلمانية تحليلية حول موضوع:التنمية الإسكانية المستدامة,مقدمة من لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة لمؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة" أبو ظبي 12-14 أكتوبر 2008.
(14)تقرير مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (المرئل) الدورة الثانية والثلاثون 6-9 آذار /مارس 2001 م http://www.un.org/en/index.shtml
(15)وزارة التخطيط,خطة التنمية الأولى.ص193-195
(16)السكن للجميع الإلتزامات والإنجازات,مرجع سابق.ص10-11
(17)وزارة التخطيط.خطة التنمية الثانية.ص733-735
(18) السكن للجميع الإلتزامات والإنجازات,مرجع سابق.ص11-12
(19) المرجع السابق.ص13
(20)وزارة التخطيط.خطة التنمية الثالثة.ص358-359
(21)المرجع السابق.ص219
(22)الإسكان في المملكة العربية السعودية الأهداف والسياسات,وزارة الأشغال العامة والإسكان,وكالة الوزارة لشئون الإسكان.1419هـ.ص8
(23)وزارة التخطيط,خطة التنمية الرابعة.ص433-434
(24)المرجع السابق.ص250
(25)وزارة التخطيط,خطة التنمية الخامسة.ص438-439
(26)المرجع السابق.ص439
(27) وزارة التخطيط,خطة التنمية السادسة.ص 437.
(28)وزارة التخطيط, خطة التنمية السابعة.ص 395

(29) وزارة التخطيط,خطة التنمية الثامنة.381
(30)المرجع السابق .ص 413
(31)شادية محمد عزيز ,الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر ودور القروض المسيرة للتغلب عليها,دار المستقبل العربي,1985.ص15.
(32)أحمد خالد علام,تخطيط المدن,مكتبة الأنجلو المصرية,1983.ص112
(33)الإستراتيجية العمرانية الوطنية :وزارة الشؤون البلدية والقروية,وكالة الوزارة لتخطيط المدن,الرياض 1422هـ.ص78
(34) ادوارد لينش:تجارب التخطيط العمراني في التنمية العمرانية في المملكة.1999م.ص366
(35)عمر عوض المشعبي,الإطار المؤسسي لتخطيط التنمية العمرانية ,في التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية الفرص والتحديات.1998م .ص 77.
(36) المرجع السابق ص 79
(37)أحمد بن جارالله الجارالله,النظام الحضري السعودي.جامعة الملك فيصل,1422هـ.ص106
(38) المرجع السابق ص 108
(39) المصدر الهيئة العامة للإستثمار في المملكة العربية السعودية
/http://www.sagia.gov.sa/ar
(40) مجموعة مكينزي المالية للإستثمار
/http://www.mackenziefinancial.com

الباب الرابع : تقييم السياسات الإسكانية في المملكة العربية السعودية

سنبحث في هذا الباب تقييم السياسات الإسكانية في المملكة العربية السعودية,ومدى ماحققت من أهداف والمشاكل أو العوائق المختلفة التي حالت دون الوصول إلى تحقيق جميع أهدافها المرجوة والمخططة,مع إقتراح بعض الحلول المختلفة التي توصلت لها,والتي يمكن أن تساهم على الأقل في التخفيف من الأزمة السكنية الحالية.

الفصل الأول :التشريعات المنظمة لسوق الإسكان

تقع على الدولة مسئولية اقتصادية واجتماعية لتنظيم حركة المجتمع والتفاعل والتناغم بين أطرافه,كما تلعب دوراً مهما في سوق الإسكان لتوجيه الأطراف وتنظيم العلاقات فيما بينهم وهي تملك الأدوات الرقابية والإشرافية الفعالة على السوق ,وتسن القوانين والتشريعات اللازمة لحماية وحفظ الحقوق وصيانتها وفض المنازعات ,وهي تقوم بدور أساسي لتحقيق معدلات التنمية بالإضافة إلى الدور الاجتماعي للمحافظة على نسيج ووحدة المجتمع من خلال مجموعة من السياسات والقوانين التي تحقق الأهداف التنموية .كما تلعب الدولة دوراً كبيراً في تنشيط سوق الإسكان في حالات الكساد والتضخم وعند الحالات الطارئة بظهور بعض الأزمات.

وفي سبيل ذلك قامت الدولة بإصدار مجموعة من القرارات واللوائح التنفيذية المرتبطة بنشاط قطاع الإسكان لتنظيم هذا القطاع الإقتصادي الحيوي الذي يؤثر في مسيرة التنمية الإجتماعية والإقتصادية للدولة.

وفي هذا الإطار صدرت عدة أنظمة منها:نظام تملك العقار في الحجاز الصادر بالأمر السامي رقم 2/2/26 في 1353/6/19هـ ويعد من أقدم الأنظمة الصادرة في هذا المجال,ونظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/22 في 1390/7/22هـ ,ونظام تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادر عام 1405هـ ,إضافة إلى العديد من المواد التي لها علاقة بتسجيل العقار وتوثيقة في أكثر من نظام ,منها نظام (كتابة العدل) ونظام القضاء ونظام القضاء ونظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي,ونظام المرافعات الشرعية,بجانب العديد من الأوامر والتعليمات المنظمة للعقار تسجيلاً وتوثيقاً,وإصدار نظام التسجيل العيني للعقار والذي يقع في 78 مادة أوضحت جميع مايتعلق بالإجراءات والأحكام المتعلقة (1).

وبالنسبة لنظام المرافعات الشرعية للعقار أوضحت المادة 32 و 33 الإختصاص النوعي للمحاكم العامة والجزئية , ومما ورد فيها أن جميع الدعاوي العينية المتعلقة بالعقار من إختصاص المحاكم العامة(المحاكم الكبرى),ولايجوز للمحاكم الجزئية المستعجلة النظر في مثل هذه القضايا .

ومن المناسب توضيح أن من أسباب عزوف القطاع الخاص عن التوسع في الإستثمارات العقارية وخاصة السكنية هو الإختصاص في حال حدوث نزاعات بين المالك والمستأجر من جهة أو في قضايا أخرى مختلفة مثل منع التعرض للعقار أو استرداده ,فالإختصاص في النظر لمثل هذه القضايا هو من إختصاص المحاكم الكبرى والذي يعني تداول أي نزاع في أروقة المحاكم لفترة طويلة نسبياً نظراً لإزدحام هذه المحاكم بقضايا كبيرة وعديدة,وبالتالي لايجوز حتى لو أتفق المتداعيين على نظر مثل هذه القضايا في المحاكم الجزئية ويجوز الدفع بعدم الإختصاص النوعي في أي وقت تكون فيه الدعوى(2).

1-1-4 أهم التشريعات المنظمة لقطاع الإسكان في المملكة

1-1-1-4 نظام المساهمات العقارية

المساهمات العقارية هي من الأنشطة المهمة في سوق الإسكان ,ويقصد بها قيام المستثمر بشراء أرض فضاء (خام) غير مخططة ولاتوجد بها أي خدمات ثم يقوم بطرحها على من يرغب المشاركة في الإستثمار على شكل أسهم ,يقوم بعدها بتجميع الأموال التي ساهم بها الجمهور ويستخدمها في عمليات التطوير للبنية الأساسية للمخطط الخام فيقوم بتقسيم الأراضي إلى قطع سكنية وتجارية ومرافق عامة وطرق ويقوم بإدخال الماء والكهرباء والهاتف ثم يقوم بعملية البيع إما نقداً أو بالتقسيط وتحقيق عائد يتم توزيعة بين المستثمر والمساهمين حسب الإتفاق ,ويطلق على تلك التوزيعات (تصفية المساهمة).

وكان أول تاريخ للمساهمات العقارية كنظام استثماري هو في العام 1360هـ حينما قام المرحوم الشيخ /سعد بن يحيان بتجميع أموال بسيطة من بعض المواطنين وشراء مايسمى في ذلك الوقت بالحويطات المحيطة بمدينة الرياض لغرض تجزئتها قطعاً سكنية استجابة للنمو السكاني الذي بدأ يتزايد في العاصمة الرياض ,ثم بدأت الفكرة تنمو شيئاً فشيئاً حتى قام المذكور بتأسيس مكتب في سوق المدينة وبدأ ينظم إدارة هذه الأراضي وبيعها بعد تقسيمها في مزاد علني يحضره المشاركين والمستثمرين ومن يرغب التملك,وبدأت هذه الفكرة تجذب عدداً كبيراً من المواطنين(3).

في عام 1392هـ صدر قرار مجلس الوزراء رقم 1270 الذي ينظم عمليات تخطيط المدينة ممايساعد على عملية تطوير الرياض,وفي عام 1395هـ تطلع المسئولون إلى نظام أكبر وأشمل لتخطيط العاصمة الرياض تخطيطاً نموذجياً يتواكب مع بدايات الطفرة التي بدأت تظهر على المدينة وتبعاً لهذا التنظيم تطورت المساهمات في الأراضي وظهرت الشركات والمؤسسات والمكاتب العقارية الكبرى وبدأت تنظم وتطور عمليات مساهمات الأراضي بحيث تتمشى مع الطموحات التخطيطية والعمرانية بطريقة

منظمة.وقد تطلب هذا الأمر تدخلاً من الجهات المعنية لتنظيم سوق العقارات بالمملكة ووضع الآليات وفرض الشروط التي تجيز التعاملات للشركات الراغبة في العمل في سوق المساهمات العقارية ,وذلك بهدف ضبط السوق والمحافظة على حقوق المتعاملين من أن تكون عرضة للضياع أو التبديد أو التهلكة.

فصدر عام 1398هـ لائحة تنظيم المكاتب العقارية والتي تتولى عمليات الوساطه في البيع والشراء والتسويق وغيرها. وعهد إلى وزارة التجارة بالإشراف على تنفيذ تلك اللائحة.

وفي عام 1403هـ صدر خطاب مجلس الوزارء رقم 7 د/21149 بشروط تنظيم المساهمات العقارية والذي جاء ضمن نصوصه:

- أن يحمل المستثمر سجل تجاري بنشاط العقار وإشتراك في الغرفة التجارية مع إرفاق صك ملكية الأرض .
- تحديد قيمة السهم الواحد.
- تحديد المدة التي يتم فيها التصفية على أن لاتتجاوز ثلاث سنوات.
- مايثبت من الجهات المعنية بتوفر الخدمات مثل الماء والكهرباء والهاتف.
- مايثبت إعتماد المخطط من البلدية والأمانة.

ثم بعد ذلك صدر في عام 1425هـ قرار وزارة التجارة والصناعة رقم 5966 الذي ينظم عملية طرح المساهمات العقارية بشكل أفضل حيث أضاف شروط الإعلان عن المساهمة في الصحف اليومية وشروط الإكتتاب في المساهمة,وأن على المكتب العقار أن يصدر شهادة تثبت ملكية الأسهم توضح(رقم الشهادة,تاريخ الإصدار,عدد الأسهم الإجمالي,اسم المكتب ورقم سجله المدني,رقم وتاريخ الصك,المساحة الإجمالية للأرض),كما يجوز نقل ملكية السهم بعد التأشير عليه بسجلات المكتب العقاري على أن يحتفظ المكتب العقاري لنفسه بنسبة 20% من مجموع الأسهم كما يلتزم المحاسب القانوني للمساهمة إعداد خطاب تمثيل يوضح طبيعة عمله والتأكد من عدالة قيمة الأرض ومصروفات التطوير ,الإفصاح عن الاكتتاب بعد قفله بمالايزيد عن أسبوعين ن حيث عدد الأسهم وقيمتها ومدة الأكتتاب,التأكد من قيام المكتب العقاري بمسك الدفاتر والسجلات المنتظمة ,التأكد من بيع الأرض محل المساهمة ,إعداد قائمة للمتاجرة في أسهم المساهمة ,تقييم نظام الرقابة الداخلية للمكتب العقاري,إعداد تقارير ربع سنوية حول سير أعمال المساهمة,إعداد تقرير نهائي عن المساهمة بعد التصفية بمالايزيد عن أسبوعين.

وقد بلغ عدد المساهمات العقارية المرخصة من وزارة التجارة والصناعة 73 مساهمة عقارية يصل إجمالي قيمتها إلى حوالي 11مليار ريال منها حوالي 4 مليار ريال بمدينة الرياض(4).

وتقوم وزارة التجارة بمراجعة دورية للضوابط والشروط التي تنظم عملية طرح المساهمات العقارية بهدف التغلب على أي عقبات قد تواجه المساهمات

المطروحة ,حيث تم إضافة شرط"إحضار صاحب المساهمة خطاب من وزارة العدل يثبت أن الأرض المطروحة ليست محل نزاع ولاتوجد عليها مشاكل"(5).
وكذلك أصدرت الوزارة قرار يلزم صاحب المساهمة الرجوع للجان العقارية في الغرفة التجارية العقارية لتحديد القيمة العادلة لسعر الأرض مثل الإعلان عن طرحها للمساهمة,وقد جاء هذا الإجراء بعد أن لاحظت الوزارة تضارب سعر المساهمات العقارية المطروحة وعدم تقييمها بشكل عادل مطالبة صاحب المساهمة الاستعانة باللجان العقارية في تقييم سعر متر الأرض الخام أو بعد التطوير قبل طرحها للمساهمة وعدم ترك ذلك لصاحب المساهمة العقارية حفاظاً على حقوق المساهمين .
ورغم جميع هذه القرارات واللوائح المنظمة الذي كان الهدف منها ضبط إيقاع السوق والمحافظة على ممتلكات المساهمين إلا أن إحصائية حديثة تحدثت عن وجود أكثر من 180 مساهمة عقارية متعثرة,أمتصت أكثر من 27مليار ريال من مدخرات المواطنين في المملكة منها 60 مساهمة متعثرة غير مرخصة(6),وقد بقيت هذه المساهمات المتعثرة لسنوات طويلة تسببت في تقليص المعروض من الأراضي السكنية وإرتفاع أسعارها في مخططات مجاورة إلى أرقام قياسية ,وقد يكون هذا السبب الحقيقي وراء تعثر هذه المساهمات ,فكبار المساهمين والعقاريين يقومون بالإعلان عن مساهمة ويقومون بجمع أموال من المواطنين ثم تنقضي فترة المساهمة القانونية بثلاث سنوات ولم يتم تصفيتها ,بينما المساهم الكبير يقوم بإستثمار الأموال التي لدية لصالح نفسه إما بشراء مخططات أخرى وتقسيمها وبيعها أو بإستثمارها في أسواق المال,ثم يقوم بتبرير عدم قدرته على تصفية المساهمة بإنخفاض الطلب على الأراضي عند عرضها للبيع ومن ثم عدم القدرة على استعادة رأس المال مما يسبب خسارة لأصحاب رؤوس الأموال,أو الإحتجاج بظهور مشاكل قانونية في ملكية الأرض ومايتطلبه ذلك من وقت لحل هذه الإشكالية .وكل ذلك كي يضمن بقاء الأموال لديه أقصى فترة ممكنه ,فهناك مساهمات لازالت قائمة منذ أكثر من 20عام دون تصفيتها أو إرجاع الأموال إلى أصحابها.
كما يوجد إشكالية حقيقية تكمن في الطبيعة القانونية للمساهمات العقارية فعند إتمام الصفقة ونعني بها شراء الأرض المعينة (المخطط) فإن النظام لايعترف بها كعمل تجاري ونعني بالنظام هو نظام المحكمة التجارية السعودية (المادة الثانية تعد الشراء لأجل البيع عملاً تجارياً ,إذا ورد على منقول كالبضاعة الغلال) وإن عدم اعتراف النظام بهذا النوع من البيوع على اعتبار أنه (عمل مدني)وليس تجارياً وحينما يوصف بالعمل المدني فإنه لايخضع للأنظمة التجارية وهذا ينطبق على صاحب المكتب فلا يعد في هذه الحالة تاجراً(7),ولهذا نجد عشرات المساهمات المتعثرة تنتظم في ملفات (ديوان المظالم) مع أنها لاتدخل ضمن إختصاصه مثل هذه المنازعات,والأهم من ذلك هو قسمة الدين عند تعدد المدينين به وعدم تضامنهم إلا بنص صريح,ونجد أهمية هذه النقطة في حال أن المساهم الكبير صاحب المخطط في حال تصفية المساهمة بخسارة ولم يستطع رد حتى رؤوس أموال المساهمين فإنه في مثل هذه الحالة لاتوجد جهة تستطيع إلزامه

برد حقوق المساهمين أو إلزامهم بتحمل الخسارة معه,ويستطيع أن يتنصل المساهم الكبير من المسؤولية بإشهار إعساره,وفي هذه الحالة تتبخر أموال المساهمين جميعا.
هناك ثغرة كبيرة في هذا النظام تسببت في ضياع مدخرات كثير من المواطنين فمبلغ 27مليار تساهم بلا شك في بناء آلاف المجمعات السكنية ,والأراضي الكبيرة البيضاء الواقعة الآن في وسط المدن حيث الخدمات ولايستطيع أحد شراء أو البيع فيها بحجة أنها مساهمات متعثرة قد تسببت بلا شك في قصور العرض من الأراضي وإرتفاع الأسعار في الأراضي الأخرى داخل النطاق العمراني المحدود.

2-1-4 اشكاليات نظام المساهمات العقارية

(1) تعمد بعض المشرفين على طرح المساهمات المبالغة في صيغة الإعلانات عن طرح المساهمة العقارية في وسائل الإعلام المختلفة وفيها كثير من المغريات الغير حقيقية كالوعد بتحقيق أرباح خيالية في وقت قصير بهدف جذب المواطن حسن النية.

(2) لاتلزم وزارة التجارة ملاك المساهمات المطروحة للإكتتاب تحديد موقع المخطط بموجب صورة جوية صادرة من المساحة العسكرية أو من إحدى شركات القطاع الخاص المتخصصة,وذلك لتجنب تحريف موقع أراضي المساهمات وعدم إظهارها على حقيقتها ومنع التغرير الذي قد يتعمد إحداثة لجلب المساهمين من تقريب المساهمة من مواقع الخدمات أو البحر أو أي مشاريع مغرية بهدف رفع أسعار الأراضي.

(3) لايتضمن قانون المساهمات تحديد سقف أعلى لعدد المساهمات التي تديرها الشركات المستثمرة وحجم مبالغها كأن لايزيد عددها عن ثلاث مساهمات وألا يزيد حجم المال المستثمر عن مليار ريال,وكذلك عدم السماح لتلك الشركات بفتح مساهمة جديدة إلا بعد تصفية إحدى المساهمات التي قبلها بشهادة مصدقة من المحاسب القانوني.

3-1-4 الحلول المقترحة لنظام المساهمات العقارية

1- تشكيل لجنة في وزارة التجارة تهدف إلى تصفية المساهمات المتعثرة بسبب أن الصيغة القانونية للنظام تجعل من الصعب على المساهمين في المساهمات المتعثرة إقامة الدعوى على القائمين على هذه المساهمة ولذلك من الأفضل إقامتها من قبل هيئة الإدعاء العام على رؤساء هذه المساهمات لإجبارهم على تصفيتها عن طريق أحد المحامين في مدى لايزيد عن عام بإعتبار أن هذا التعثر أحدث خللاً في الإقتصاد الوطني وضرراً على العامة,وأن يدرج ضمن قرارات اللجنة منع صاحب المساهمة من

السفر والتفرغ للتعاون مع المكلف بالتصفية.وأن نسبة كبيرة من تعثر المساهمات يتحملها القائم عليها لعدم اهتمامه بإنهائها,والنسبة الباقية إما لإشكالات في الصكوك,أو تكون الأرض خارج النطاق العمراني أو بحرية ولم يسمح بدفنهاأو وفاة مصدر المساهمة,ولذلك فإن تصفية المساهمةببيعها بأن تستدعي إمارات المناطق أصحاب هذه المساهمات وإعطائهم مهلة لاتتعدى سنة لإنهائها بعد بيعها لطرف آخر مع أحقية من يرغب من المساهمين في البقاء كمساهم مع المشتري الجديد أو إستلام أمواله تعتبر من الحلول المناسبة (8).

2- أن تكون الشركات المساهمة بديلاً للمكاتب العقارية عند طرح المساهمة ويمكن عن طريق المقارنه في الجدول 4-1 معرفة الفرق:

مقارنة بين الشركات المساهمة والمكاتب العقارية (9)

الشركات المساهمة	المكاتب العقارية
1-يشترط لتأسيس شركة الأستثمار أن تأخذ شكل شركة مساهمة وأن تحدد أغراضها وفق الخصائص المستمدة من تعريفها مذكرة قانونية رقم 11/2437 في 1409/11/14هـ	1- تقوم الشركات العقارية بالإستثمار على شكل شركات محدودة وتضامنية واستقبال أموال بمئات الملايين بالمخالفة للمادة (159).
2-لايجوزتأسيس الشركة المساهمة إلا بترخيص يصدره وزير التجارة ولايصدر الوزير الترخيص إلا بعد الإطلاع على دراسة تثبت الجدوى الإقتصادية مادة (52).	2-يتم الترخيص بدون دراسة جدوى حتى لو كانت قيمة المساهمة مليار ريال.
3-إذا وجهت الدعوى للجمهور للإكتتاب العام وجب أن يتم ذلك عن طريق البنوك التي يعينها وزير التجارة وتكون الدعوة عنه بنشرة تشتمل بصفة خاصة على البيانات التالية:مقدار راس المال وعدد ماطرح للإكتتاب العام وماأكتتب به المؤسسون,المعلومات الخاصة بالحصص العينية والحقوق المقررة لها,المزايا الخاصة الممنوحة للمؤسسين أو لغيرهم ,طريق توزيع الأرباح بيان تقديري لنفقات التأسيس مادة (55)	3- يحدد البنك صاحب المساهمة ويكتفي بإعلان عن العائد المتوقع ولايفصح عن قيمة الأرض وتكلفة شرائها وتكاليف الإكتتاب ومصاريف التأسيس.
4-إذا وجدت حصص عينية عينت الإدارة العامة للشركات خبيراً أو أكثر تكون مهمتهم التحقق من مصلحة تقييم الحصص العينية مادة (60).	4-لايعين خبير للتأكد من صحة الحصص العينية حتى لو كانت قيمة الأرض مليار ريال وهذا المعمول به حالياً إذا تشترى الأرض بسعر وتسجل على المساهمين بسعر مضاعف.
5- يدعو المؤسسون إلى جمعية تأسيسة وتصدر	

القرارات بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الإجتماع بعد استبعاد ما أكتتب به مقدمو الحصص العينية ولو كانوا من أصحاب الأسهم النقدية ,ويوقع رئيس الجمعية والسكرتير وجامع الأصوات محضر الاجتماع ويرسل صورة منه للإدارة العامة للشركات مادة(61)	5-تكون المساهمة خاضعة لتصرف صاحب المساهمة بينما المكتتبون الذين يملكون أكثر من 80% ليس لهم شأن في القرارات ,أي أن مصير أموال المواطنين بيد شخص واحد.
6-تختص الجمعية التأسيسية بالأمور التالية:التحقق من الأكتتاب بكامل رأس المال تعيين أعضاء أول مجلس إدارة وأول مراقب حسابات المداولة في تقرير المؤسسين عن النفقات التأسيسية مادة(62)	6- صاحب المساهمة هو الشخص الوحيد المسؤول عن جميع القرارات.
7-يدير الشركة مجلس إدارة يحدد نظام الشركة وعدد أعضائة بشرط ألا يقل عن ثلاثة مادة(66) حتى لو كان راس مالها عشرة ملايين مادة(49).	7- يدير المساهمة صاحب المساهمة حتى لو بلغت قيمة المساهمة 10مليار.
8-لايجوز لعضو مجلس الإدارة أي مصلحة في العقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة عادة يجدد كل سنة (69).	8- يجوز لصاحب المساهمة أن يكون لدية مصلحة في العقود لأنه لايوجد من يتابعها.
9-لايجوز أن تكون حصص الشركاء في الشركة التضامنية أو المحدودة ممثلة في صكوك قابلة للتداول مادة(18) بينما يقتصر تداول أسهم الشركات المساهمة من خلال نظام تداول التي تشرف عليه مؤسسة النقد.	9- مخالفة نظام الشركات في إصدار صكوك قابلة للتداول بدون تنظيم على خلاف الشركات المساهمة.
10-لايجوز للشركة المساهمة طرح مساهمات عامه دون الرجوع إلى مجلس الإدارة والجمعية العامة.	10-يجوز لمؤسسة فردية أو شركة محدودة طرح عدد من المساهمات حتى لوكانت حديثة التاسيس.
11-يتطلب تأسيس شركة مساهمة عقارية أو صناعية رأس مال لايقل عن 10ملايين ريال وإجراءات طويلة لحماية المساهمين ونتائجها تعتبر إضافة للناتج القومي ويتم حسم الزكاة وتساهم في توظييف السعوديين.	11- يتطلب طرح مساهمة عقارية بلميار ريال إجراءات أسهل بكثير من شركات مساهمة بينما لاتمثل أي إضافة للناتج القومي ولاتعين موظفين أو عمالة أو تنشيء مصانع ولاتدفع زكاة ولاتمثل إي إضافة للناتج القومي.
12- يمكن شراء الأسهم من السعوديين والخليجيين و كافة الجنسيات المقيمة في البلد.	12- لايوجد تنظيم لها على الرغم من أن العملية

13- حدد قرار مجلس الوزارء رقم 202 وتاريخ 1404/8/13هـ الحد الأعلى لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بشرط ألا تزيد على 200 ألف ريال على أن تصرف من الأرباح بعد توزيع نسبة على المساهمين لاتقل عن 5% حتى لو كانت تنشيء وتدبر وتسوق مشاريع صناعية ضخمة . 14- قصر النظام على الشركة المحدودة شراء الأراضي لحساب الشركة بشرط أن يكون منصوصاً في نظامها. 15- لايجوز للشركة المساهمة الإعلان في الصحف عن طلب عقد اجتماع جمعية المساهمين أو طلب زيادة راس المال المقصورة على المساهمين إلا بعد أخذ موافقة الوزارة.	تقتصر على شراء أرض وترسية عملية تخطيط وسفلته ثم يقوم بإعادة بيعها. 13-لاتوجد رقابة على مكافآت وأرباح وتلاعبات صاحب المساهمة 14- تم السماح للعديد من الشركات المحدودة طرح مساهمات بالمخالفة للائحة تنظيم المكاتب العقارية . 15- تقوم عدة شركات بالإعلان عن طرح مساهمات دون الإشارة إلى موافقة الوزارة.

3- الغاء المساهمات العقارية التقليدية وإستبدالها بالصناديق العقارية البديل العلمي والعالمي وذلك بسبب تجاوزات بعض العقاريين أصحاب المساهمات والمشلكات التي يعاني منها النظام أصلاً والتي من أهمها :

- عدم وجود آليه مالية لحفظ حقوق المساهمين أثناء وبعد المساهمة ولاحساب خاص للمساهمة مراقب من جهة مستقلة.
- عدم الوضوح في توزيع الأرباح على المساهمين وبيان أرباح مطلق المساهمة فيمكن لمطلق المساهمة أن يحصل على أرباح خيالية دون رقيب على حساب قيمة المشروع العقاري الذي قد يتضخم بشكل غير مقبول استثمارياً.
- عدم وجود آلية واضحة لتخلص المساهمين من المساهمات العقارية المتعثرة.
- عدم وجود جدول زمني واضح لإنتهاء تلك المساهمات العقارية.
- عدم وجود دراسة جدوى لبعض المشاريع العقارية المراد تطويرها مع عدم وجود رقابة على آداءها والسلبيات التي جلبتها كتشجيع المضاربات التي ساهمت في الإرتفاع السريع لأقيام الأراضي الواقعة حتى خارج النطاق العمراني وحدود التنمية.
- عدم وجود آلية صارمة لتوزيع رؤوس الأموال تمنع تلاعب مطلقي تلك المساهمات أو آلية لحصر المساهمين .

كل هذه الأسباب وضعف آليات النظام ووجود ثغرات قانونية وعملية ,دفعت إلى المطالبة بوقفها إلا أن توقفها بالكلية يعني إحداث شلل جزئي في قطاع مهم من قطاعات

الدولة (القطاع السكني) وبالتالي ظهر طرح خيار بديل ألا وهو الصناديق الإستثمارية العقارية .

2-1-4 صناديق الإستثمار العقارية

صندوق الإستثمار العقاري هو برنامج استثماري مشترك ينشئه البنك أو شركات الأموال بهدف إتاحة الفرصة للمستثمرين للمشاركة جماعياً في نتائج أعمال البرنامج الذي له أهداف استثمارية في مجال العقار وتطويره.

1-2-1-4 أنواع صناديق الإستثمار العقاري

هناك تصنيفات عديدة من صناديق الاستثمار من أهمها.

1- صناديق الإستثمار المغلقة (Closed –End Fund) وفيها تكون عدد الوحدات ثابته بعد تأسيس الصندوق ويمكن تسجيلها بالبورصة لتداول وحداتها,وسعر الوحدة المتداول لايتساوى مع السعر الحقيقي للوحدة ولايمكن زيادة رأسمالها أثناء عمل الصندوق.
2- صناديق الإستثمار المفتوحة (Open-End Fund) وعدد وحداتها يتغير بإستمرار بدخول وحدات جديدة أو باسترداد الوحدات,بالتالي يتغير رأس المال ولايتم تداول الوحدات بالبورصة بل يتم التعامل مباشرة عن طريق مصدر الصندوق وبالسعر الحقيقي لوحدات الصندوق.

كما ان الصناديق محددة إما بمدة محدودة بثلاث سنوات(Short Time) أو طويل المدى مفتوح عدد السنوات للمشاريع ذات الدخل الدائم (Long Time) يحددها نوع الإستثمار العقاري.

2-2-1-4 مميزات صناديق الإستثمار العقاري

- الكشف عن جميع الأتعاب المباشرة وغير المباشرة للشركات المالية مطلقة الصندوق وأتعاب المطور ونسبة الأرباح التي يتقاضونها من البداية.
- عمل آلية صارمة لحصر المكتتبين وحقوقهم.
- عمل آلية صارمة لتداول الحصص بعد الإكتتاب.
- تقديم تقارير حسابية لهيئة سوق المال دورية عن أداء الصناديق العقارية.
- فتح حساب خاص بالصندوق لخروج ودخول الأموال عبر إشراف الهيئة.
- عمل دراسة مالية واقتصادية للمشروع العقاري معتمدة من هيئة سوق المال.
- عمل تقييم من شركتين عقاريتين لقيمة العقار المراد شراؤه.

- إعلان نتائج أرباح وخسائر الصندوق لجميع المكتتبين فيه.
- على شركة إدارة الأصول مطلقة الصندوق تصفية الصندوق بالبيع خلال المدة المحددة دون تأخير(10).

3-2-1-4 لائحة صناديق الإستثمار العقاري

أصدرت هيئة السوق المالية في السعودية لائحة صناديق الأستثمار العقاري بهدف خلق قنوات جديدة للإستثمار العقاري من خلال مشاركة عدد من الأطراف في عملية الإستثمار وبمايضمن معه حقوق المساهمين وتسهيل الإجراءات على المستثمرين من خلال ربطهم بتشريع موحد وجهة رقابية واحدة.
ولعل من أهم ما يميز هذه اللائحة هي إحالة الخلافات إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية والتي تختص بالفصل في المنازعات التي تقع في نطاق أحكام هذا النظام ولوائحه التنفيذية ولوائح الهيئة والسوق وقواعدهما وتعليماتهما في الحق العام والحق الخاص، على أن يكون لها جميع الصلاحيات الضرورية للتحقيق والفصل في الشكوى أو الدعوى، بما في ذلك سلطة استدعاء الشهود, وإصدار القرارات، وفرض العقوبات، والأمر بتقديم الأدلة والوثائق. وما يميز هذه اللجنة أنها تتكون من مستشارين قانونيين متخصصين في فقه المعاملات والأسواق المالية والذين يتمتعون بالخبرة في القضايا التجارية، والمالية، والأوراق المالية. ومن المميزات التي تتمتع بها اللجنة أنها تباشر النظر في الشكوى أو الدعوى خلال مدة لا تزيد على أربعة عشر يوماً من تاريخ إيداع الشكوى أو الدعوى لديها .كما تشمل اختصاصات اللجنة النظر في التظلم من القرارات والإجراءات الصادرة عن الهيئة أو السوق كما يحق لها إصدار قرار بالتعويض وطلب إعادة الحال إلى ما كانت عليه، أو إصدار قرار آخر يكون مناسباً ويضمن حق المتضرر. وتحدد لوائح وقواعد الهيئة الإجراءات التي يتعين على اللجنة اتباعها بشأن الشكوى والدعوى المقدمة لها. وبذلك فإن هيئة السوق المالية قد أقرت أحد أهم القوانين الحديثة في المعاملات المالية وهو ما يسمى بالتحكيم(11).
ويرى كثير من المحللين الإقتصاديين بضرورة طرح مزيد من الصناديق العقارية خلال الفترة القادمة للإسهام في حل الأزمة الإسكانية، وذلك لما لها من دور فاعل في دعم النشاط العقاري في المنطقة حيث تصنف على أنها الضيف الجديد على هذا القطاع بتنظيماته وطريقة أداء عمله بعد إيقاف مئات المساهمات العقارية التي زادت من أوجاع المستثمرين الأفراد إضافة إلى تأثيرات الأزمة المالية العالمية في القطاع في الفترة الأخيرة,والتي أثرت بدورها على الأوضاع الاقتصادية والمالية للمؤسسات المالية من جهة والشركات العقارية من جهة أخرى يرافقها شح في السيولة وعزوف المستثمرين عن الاستثمارات والمخاطرة مما يجعل من طرح صناديق الاستثمار العقاري أمراً واجباً وخياراً يعتبر الأفضل ضمن الخيارات المتاحة، كما أن التوسع فيها يهدف إلى

إيجاد قنوات استثمارية للأفراد والشركات وبالتالي خلق قنوات استثمارية للشركات والمطورين العقاريين تدعم معها أسواق العقارات والإسكان.
وهناك تقارير تتحدث عن أن الدولة سوف تسهل عملية طرح نحو 80 صندوقا عقاريا للاكتتاب في الأشهر المقبلة وذلك بعد إقرار نظام الرهن العقاري والتمويل العقاري, وهذا أمر جيد ويتطلب الإسراع في إنشاء سوق ثانوية يمكن من خلالها تداول أسهم تلك الصناديق, وهذا ما نطمح إلى أن يتحقق في القريب ليحل بشكل كبير إشكالية السكن الحالية.

3-1-4 الأنظمة واللوائح الأخرى التي تنظم سوق الإسكان وإستثماره

لقد قامت الدولة بإصدار عدد من الأنظمة واللوائح بهدف تنظيم سوق العقار ويمكن لنا إستعراضها كالتالي:

1-3-1-4 اللائحة التنفيذية لنظام الوحدات العقارية

أتاح هذا القانون الفرصة لتملك وحدة عقارية ضمن عقار قائم وذلك بغرض تخفيف العبء علىتملك عقارات كاملة.كأن يتم تملك شقة في عمارة أو دبليكس في فلة سكنية ,وقد جاء النظام في 23 مادة تنظم عملية تجزئة وفرز الوحدات السكنية بعد الحصول على موافقة البلدية المختصة ,مع بعض الإشتراطات التي تؤكد على عدم السماح بفرز الوحدات التي لاتقبل القسمة على الملاك وتقتصر منفعتها على وحدة سكنية أخرى وذلك تجنباً لحدوث خلافات مستقبلية بين الملاك .
وقد أتاح هذا النظام زيادة المعروض نسبياً من الوحدات السكنية في حدود قدرة المواطن على تملكها .
ويعاب على هذا النظام عدم إدراج لوائح تنظم السماح ببيع أو شراء الدور الثاني أو الأول من الفلل السكنية أو الملاحق التابعة لها في الأسطح أو داخل سور المبنى.

2-3-1-4 نظام نزع العقارات للمنفعة العامة

اعتمدت وزارة العدل نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار على كتابات عدل بالمملكة والجهات الحكومية والوزارات المختصة عقب الموافقة والمصادقة عليه من المقام السامي.
وقد جاء النظام في 27 مادة حدد فيها أن الجهات التي تقوم بنزع الملكية هي الوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية والعامة وذلك لقاء تعويض عادل بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع كما لايجوز نزع ملكية العقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية.

4-1-3-3 نظام تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون

ويأتي هذا النظام لتفعيل التكامل بين دول مجلس التعاون الخليجي في المجالات المختلفة ومنها حرية التملك والإرث والإيصال بين مواطني مجلس التعاون,وقد جاء النظام في 14 مادة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 88 وتاريخ 1415/7/17هـ على أن يعاد تقييم النظام كل ثلاث سنوات .

وقد ساهم هذا النظام في تفعيل الطلب على المساكن,فقد جاء في مواد النظام أنه يسمح لمواطني مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعين بتملك عقار في أي دولة عضو بمجلس التعاون على أن يكون التملك لغرض السكن للمالك ولأسرته وليس له حق استغلال أي من العقارات لغرض آخر إلا إذا سمحت قوانين الدولة محل العقار بذلك.

ويتضح ربط النظام بالحاجة الحقيقة لتملك العقار وهو السكن والتقييد على غير ذلك منعاً لدخول أموال القصد منها المضاربة والمتاجرة بهدف تحقيق أرباح والإضرار بالإستقرار الإجتماعي.

4-1-3-4 نظام السماح للمقيمين نظامياً والمستثمرين لتملك العقار

وقد جاء هذا النظام لإعطاء مرونة للمقيمين نظامياً والمستثمرين بتملك العقار لتشجيع الإستثمار الأجنبي بزيادة مساهمته في المشاركة في التنمية الإقتصادية بالمملكة وتفعيل وتنشيط السوق العقاري. إلا أن هذا القرار لم يفعل من ناحية المقيمين في المملكة إقامة نظامية بتملك عقار لسكنهم الخاص بعد الحصول على ترخيص من وزارة الداخلية,بينما تم نقل شؤون المقيمين الأجانب المستثمرين إلى هيئة الإستثمار والتي وضعت ضوابط جديدة تتعلق بتملكهم للمساكن,بينما يجوز على أساس المعاملة بالمثل للممثليات الأجنبية المعتمدة بالمملكة تملك العقار الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها وكذلك للهيئات الدولية والإقليمية في حدود الإتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية.

4-1-3-5 أسس وضوابط إيصال الخدمات للمنازل التي لايملك أصحابها صكوكاً شرعية.

هذا القرار كان له بعد إجتماعي كبير وتيسير إقتصادي على المواطنين الذين يسكنون منازل ولايملكون صكوكاً شرعيه عليها بأن يتم توصيل الخدمات الضرورية كمطلب أساسي لحياة كريمة مالم يكن هناك ضرر على الغير أو ضد المصلحة العامة إلى حين يتم تصحيح أوضاعهم من قبل الجهات المسؤولة والتي هي وزارة الشؤون البلدية

والقروية والتي تعطي مهلة لمدة خمس سنوات يتم خلالها تزويده بالخدمات على أن يقدم مايثبت ملكيته للمسكن قبل إنتهاء المدة.
وعدم وجود هذا التنظيم بلا شك سوف يساهم في تفاقم مشكلة السكن .

6-3-1-4 لائحة تأجير العقارات البلدية في المملكة

أتاح الفرصة للمستثمرين للإستفادة من الفرص الإستثمارية التي تتيحها البلديات من خلال الإستفادة من المساحات المختلفة للمرافق التابعة لها ,وهذا بلا شك مهم في عملية الإستغلال الأفضل للأرض ,حيث أن عدم تطبيق مثل هذا النظام سوف يدفع بالمستثمرين إلى استغلال مساحات من الأراضي السكنية وتحويلها إلى مساحات تجارية وهذا بلا شك سوف يزيد من إشكالية محدودية العرض من المساكن والأراضي السكنية.

7-3-1-4 اللائحة المنظمة للوحدات السكنية المفروشة

وساهم هذا النظام في تنظيم العمل في نشاط تأجير الوحدات السكنية المفروشة كنشاط إقتصادي وزيادة المستثمرين الداخلين في هذا النشاط.وقد أضيفت شروط وإجراءات جديدة على هذا النظام بعد قامت الهيئة العليا للسياحة بالإشراف عليه ضمن حيث يعتبر جزء من اللائحة التنفيذي لنظام الفنادق.

8-3-1-4 ضوابط سكن العزاب

وقد جاءت مواد هذا النظام لمصلحة توفير سكن مناسب ومريح للعزاب (الشباب الغير متزوجين) الذين يحتاجون إلى هذا السكن دون إزعاج الغير مع توفر أجهزة السلامة العامة التي تضعها الأجهزة المختصة.

9-3-1-4 نظام التسجيل العيني للعقار

ويهدف هذا النظام إلى حفظ الحقوق لجميع الأطراف وبيان مايحدث في العقار من تصرفات وإثبات الحقوق على هذه العقارات.وقد جاء النظام في 78 مادة نقلت السوق العقاري من الفوضى إلى التنظيم وفق إجراءات حديثة.

10-3-1-4 نظيم المكاتب العقارية واللائحة التنفيذية

وهي المكاتب العقارية التي تتعاطى البيع أو الشراء أو تأجير المساكن والعقارات المختلفة.

11-3-1-4 ظام تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر

ويهدف النظام إلى تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ويقع النظام في ستة بنود تناولت عملية تنازل المستأجر عن عقد الإيجار لمستأجر آخر وتنظيم عملية إخلاء العقار من المستأجر في حالات حددها النظام ,وحيث أن هذا النظام قديم صدر في عام 1392هـ فإن هناك مقترح مقدم من اللجنة العقارية تحت مسمى (عقد الإيجار الموحد) والذي يحتوي على بنود وقرارات جديدة تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر وهو تحت الدراسة من قبل مجلس الشورى لرفعة وإقراره.

12-3-1-4 اللجنة العقارية

تم إنشاء اللجنة العقارية عام 1409 بهدف تقوية الصلة مع الجهات المسئولة ذات العلاقة بالإضافة إلى دراسة المشكلات التي تواجه النشاط العقاري واقتراح الحلول المناسبة لها ودراسة تحسين البيئة السكنية بالإضافة إلى رفع الوعي العقاري.

13-3-1-4 تنظيم جباية الزكاة

صدر قرار تنظيم جباية الزكاة من مجلس الشورى (12) بأربع توصيات كالتالي:
التوصية الأولى:
تقوم وزارة المالية "مصلحة الزكاة والدخل" بجباية الزكاة على الأراضي المعدة للتجارة لصرفها في المصارف الشرعية.
التوصية الثانية:
أن تنظم وزارة التجارة والصناعة بالتنسيق مع الجهات المعنية سوق تجارة الأراضي بما يضبط شؤونها ويساعد على تحقيق جباية الزكاة.
التوصية الثالثة:
أن يستدل على كون الأرض معدة للتجارة بواحد أو أكثر من الضوابط التالية:

- أن تكون الأرض مفتوحة فيها مساهمة عامة
- أن تكون الأرض داخل النطاق العمراني وهي من السعة بحيث لايتصور عرفاً أن تكون للإستعمال الخاص.
- أن تكون الأرض خارج النطاق العمراني وليس هناك مايدل على أنها تستعمل للزراعة أو غرض غير تجاري.

- أن يزيد ماعند الشخص من أراض على حاجته الخاصة وحاجة أسرته,أو يتعدد تصرفه في الأرض شراء وبيعاً ويبين ذلك المعلومات التي يدونها الحاسب في كتابة العدل.
- إقرار صاحب الأرض أنها معدة للتجارة.
- تقديم المخططات السكنية لإعتمادها من قبل تخطيط المدن.
- فتح باب البيع والشراء في مخططات الأراضي.
- أن يعتمد في فرز الأراضي الزراعية من الأراضي السكنية على المخططات المعدة من المختص وتحديد الغرض منها.

التوصية الرابعة

تحدد الجهات المعنية وزارة العدل ,وزارة الشؤون البلدية والقروية,وزارة المالية متمثلة في مصلحة الزاكة والدخل,ووزارة الداخلية,الآلية التي تطبق بها المعايير السابقة علىالواقع لتلك الأراضي.

طبعاً هذا النظام لم تصدر له لائحة تنفيذية وهو أشبه بمسودة نظام أو مقترح والحقيقة أن هذا الموضوع من الصعوبة تطبيقة على أرض الواقع دون إحداث ردود فعل قوية وإستياء من قبل كثير من المستثمرين فعلى سبيل المثال لو كان لدى شخص مخطط قام بشراءه ب500مليون ريال ثم أنخفضت أقيام العقار وقام بالأبقاء على الأرض لديه فإنه ملزم بدفع زكاة الأرض عن كل سنة من رأس المال حتى لو أنه لم يستطع الحصول على مشتري, أيضاً مسالة الزكاة تدخل فيها أحكام فقهية كثيرة لايسع المجال هنا لذكرها في تحديد الحول ونية الشخص يصعب رصدها من خلال إجراءات إكترونية في وزارات مختلفة.

14-3-1-4 تنظيم بيع الوحدات العقارية على الخريطة

درجت الشركات العقارية على بيع الوحدات العقارية المزمع إنشاؤها على الراغبين في الشراء قبل تنفيذها , وذلك من خلال عرضها على العموم على الخريطة أو المجسم أو المستندات المبينة لطبيعة هذه الوحدات بغرض بيان موقعها وجهتها وفي أي دور ومساحتها ونحو ذلك من المواصفات الفنية المتعلقة بها , وتهدف الشركات من ذلك إلى ضمان تسويق هذه الوحدات, ولرفع ملاءة المشروع من خلال توفير دفعات مالية ترصد للمشروع في بعض مراحله, ومن جهة أخرى تخيير الراغب في الشراء في المواصفات التفصيلية التي يريدها في وحدته بما لا يؤثر في المواصفات الأساسية للمشروع, ومن المعلوم أن أكثر الشركات العقارية تلجأ إلى هذه الطريقة من البيع والتي اصطلح على تسميتها بـ :"البيع على الخريطة".ومن الناحية الفقهية، فإن العلماء يجيزون البيع بهذه الصفة ولو لم تكن الوحدة موجودة على اعتبار أن من شروط البيع أن يكون المبيع معلوما إما برؤية وإما بوصف بيّن يرفع الجهالة, والبيع على الخريطة في الغالب يتحقق

به هذا الشرط حيث يتم وصف الوحدة وصفا دقيقا يرفع الجهالة المانعة لصحة البيع, فهو جائز مع مراعاة الشروط والأركان الأخرى وانتفاء الموانع. وأما من الناحية القانونية النظامية فقد صدر مؤخرا قرار مجلس الوزراء رقم 73 بتاريخ 1430/3/12هـ المنظم لكيفية بيع الوحدات العقارية أيا كان الغرض منها على الخريطة , وأبرز ما ورد في القرار من أحكام : تشكيل لجنة في وزارة التجارة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ومؤسسة النقد والهيئة العامة للإسكان – ويلاحظ أن وزارة التجارة ليست عضوا في اللجنة مع أنها مقر اللجنة, وتقوم هذه اللجنة بالترخيص لمزاولة التطوير العقاري , وعُهد لها وضع الشروط المتعلقة بالتأهيل الفني والمالي للمطورين العقاريين وشروط الصرف من حساب الضمان , وشروط الإفصاح عن العقارات المبيعة , ومن الأحكام كذلك : اشتراط فتح حساب لكل مشروع يسمى :" حساب الضمان ", ويخصص لاستقبال الدفعات التي يدفعها المشترون أو الممولون , كما جعل القرار للجنة الحق في إيقاف نشاط المخالف بشكل مؤقت والرفع إلى وزير التجارة بالإجراءات المطلوب اتخاذها في حقه وفقا للأنظمة والتعليمات, وفي حال تم اكتشاف أي أعمال احتيالية أو تستر أو مماطلة بالوفاء فيتم إحالة المخالف للتحقيق ثم المحاكمة, وانتهى القرار إلى أنه يعمل بهذه الضوابط إلى حين صدور نظام:"حساب ضمان التطوير العقاري".

4-1-4المعوقات والحلول المرتبطة بالتشريعات

1-4-1-4 المعوقات

- غياب التشريعات والتنظيمات القانونية الجديثة التي تحكم التعاملات في قطاع الإسكان ,حيث أن أغلب الأنظمة الصادرة صدرت قبل أكثر من 30 عام وهي تحتاج إلى تحديث أو إعادة نظر في بقاءها أو إستبدالها بانظمة جديدة تساهم في رفع كفاءة القطاع.
- هناك أنظمة تفتقد إلى الشفافية التامة مثل نظام المساهمات القديم ,كما إن إفتقاد شرط الشفافية يؤدي إلى حدوث تلاعبات وغرر وعمليات نصب قد تزيد من الأزمات في سوق السكن .
- هناك أنظمة صدرت ولكن لم تفعل مثل قرار تملك المساكن للمقيم الأجنبي.
- طول إجراءات العمل الحكومية الخاصة بطلبات تراخيص البناء(الفسوحات) وكذلك الخاصة بخروج المساحين والمهندسين إضافة إلى طول الفصل في المنازعات الخاصة بمشاكل العقار وهذه كلها تزيد من مشكلات السكن وعزوف المتثمرين عن الإستثمار في القطاع العقاري.
- مكاتب الوساطة العقارية تحتاج إلى رقابة وتنظيم وإلى فرض جزاءات على المخالفين .

- الإشكاليات الخاصة بالمالك والمستأجر بسبب الثغرات الكثيرة في النظام الذي يحدد العلاقة بين الطرفين مثل مماطلة المستأجر وتهربه من دفع الإيجار وعدم قدرة المالك إخراج المستأجر حتى لو لم يدفع الإيجار كذلك قضايا الإهمال في الصيانة وغيرها من المعوقات التي ساهمت في عزوف كثير من المستثمرين في بناء وحدات مخصصة للتأجير السكني بسبب عدم وجود الأنظمة التي تحمي حقوقه ,وهذا بدوره ساهم في نقص المعروض من المساكن وإرتفاع تكلفة المتاح منها.
- لايوجد تنظيم يتحكم في آلية تحديد أسعار المخططات والأحياء السكنية التي تعتمد من قبل أمانات المدن قبل طرحها في السوق,ونظراً لأن النطاق العمراني محدود والقوى المؤثرة في سوق العقار معدودة فإن الأسعار تتجه دائماً وفق إحتكار القلة من تجار السوق الذين يؤثرون على الأسعار عن طريق التحكم بالمعروض.
- إستخدام العقار وخاصة الأراضي البيضاء في غسيل الأموال عن طريق تدوير بيعها وهناك أطراف كثيرة مستفيدة مادياً من هذه العملية.

2-4-1-4 الحلول المقترحة

1-صدور تشريعات من الدولة تساهم في تفعيل جانب العرض من المساكن مثل نظام تعدد الطوابق خصوصاً في الأماكن التي يزداد الطلب على السكن بها وكذلك نظام السماح بتملك أجزاء من المبنى مثل الملاحق والأدوار في الفلل وهذا بدور سوف يسهم في عدم التوسع الأفقي الذي تجاوز النطاق العمراني ولم يحدث إلى تقدم في حل مشكلة السكن غير إرتفاع الأسعار.
2-إدخال تحسينات في عمل الدوائر الحكومية المسؤولة عن إنهاء الإجراءات المتعلقة بقطاع العقار وخصوصاً إدخال تقنيات الحكومة الإلكترونية التي تسهل على المراجعين إنهاء معاملاتهم بدون إزدحام ومماطلة بعض الموظفين وإنتشار الرشاوي وغيرها من السلبيات.
3-التعجيل في إصدار نظام الرهن العقاري كأحد الحلول المقترحة ضمن مشاكل التمويل العقاري.
4-إصدار نظام ضريبة على الأراضي المعدة للتجارة والإستثمار والإستفادة من تجارب الدول الأخرى في صياغة مواد هذا النظام هذا بلا شك سوف يساهم في تحرك الأراضي البيضاء التي يتعمد أصحابها إبقاءها لعشرات السنين حتى تتضاعف قيمتها وتتسبب في إرتفاع أقيام أراضيهم في المخططات المجاورة.
5-إنشاء محكمة مستعجلة تجارية متخصصة بقطاع السكن والعمران.

الفصل الثاني برنامج منح الأراضي والأراضي السكنية

لعبت العديد من الوزارات والجهات الحكومية مثل وزارة الأشغال العامة والإسكان ,وصناديق التنمية ,وقطاعات حكومية أخرى من خلال توفير السكن لموظفيها دوراً هاماً وفاعلاً ضمن تجربة التنمية الإسكانية في المملكة العربية السعودية كما سبق وأن ذكرنا,وقد تولت وزارة الشؤون البلدية والقروية مسئولية توفير الخدمات وتخطيط الأحياء السكنية في المناطق العمرانية,وبرز دورها بشكل أساسي وفاعل من خلال برنامج منح الأراضي الذي يتم من خلاله منح الأراضي السكنية للمواطنين.
ويعتبر البرنامج من الوسائل المهمة التي يتم عن طريقها توزيع الأراضي الحكومية غير المملوكة لأفراد المجتمع لإدخالها في عملية تطوير الأراضي,حيث أن ملكية الأرض أمر هام جداً في تحقيق التنمية العمرانية,كما تشكل أحد العوامل التي تساهم في توفير المساكن للمواطنين وتمكينهم من امتلاكها بما يصاحبها من إيجابيات اجتماعية وعوائد اقتصادية طويلة المدى على الأسرة والمجتمع,فالحصول على قطعة أرض سكنية في موقع توفر فيه الخدمات والمرافق يعد احد أكبر الأعباء على الأسرة الراغبة في امتلاك مسكن,لذا فقد أخذت الحكومة السعودية على عاتقها ومنذ البداية توفير الأراضي السكنية للعديد من المواطنين من خلال برنامج منح الأراضي ,وقد استمد البرنامج من الشريعة الإسلامية التي تعطي للحاكم الحق في منح الأراضي في إطار محدد,وصدرت بذلك العديد من التعليمات والتعاميم المنظمة لعملية المنح منذ تأسيس البلاد وحتى الوقت الحاضر,وقد أدت هذه العملية إلى دفع حركة البناء والتعمير فقد تم توزيع مايقارب من 1,130.000 قطعة أرض منذ تولي البلديات مهمة توزيع الأراضي في عام 1374هـ وحتى نهاية عام 1422هـ حيث أنه بموجب هذا النظام وشروطه يحق لكل مواطن الحصول على قطعة أرض في المدينة التي يعيش فيها من خلال البلديات المحلية التي تقوم بتخطيط الأرض وتوزيعها على مستحقيها(13).

1-2-4 أنواع منح الأراضي

1-1-2-4 **منح ذوي الدخل المحدود (الأراضي البلدية).**

لقد تغيرت منح ذوي الدخل المحدود عدة مرات خلال السنوات الماضية لتواكب النمو المطرد الذي شهدته المملكة في شتى الميادين ,إلا أن جميع تلك الشروطكانت تدور حول

تمكين المواطنين الأكثر حاجة من الحصول على قطعة أرض سكنية لبناء مسكن له ولأسرته عليها .
لذا حرصت وزارة الشؤون البلدية والقروية على حث البلديات على البحث عن الأراضي الحكومية التي تصلح للبناء ضمن نطاق المخططات العامة للمدن والإتفاق مع إدارات تخطيط المدن على تخطيطها وتقسيمها إلى قطع سكنية كل منها في حدود (20×20) 400م2 على أن يجري توزيعها على المواطنين,خصوصاً لمواجهة أزمة السكن التي صاحبت الطفرة في بداية التسعينات الهجرية.ومن أجل مجارات التطور الإقتصادي ولتحسين معايير الإسكان ثم بعد ذلك أصبحت مساحة القطعة لذوي الدخل المحدود(25×25)625م2 وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 153 في 1407/7/9هـ(13).

2-1-2-4 المنح الصريحة(الأوامر السامية)

تعتبر المنح الصريحة بديلاً أكثر مرونة من منح ذوي الدخل المحدود إذ أنه لايتعين على المتقدم أن يملأ إستمارة خاصة بذلك,بل يقدم الطلب مباشرة إلى المقام السامي وحال الموافقة عليه يصدر أمر سامي بمنح المتقدم قطعة أرض موضح فيها مساحة الأرض الممنوحة وفي بعض الأحيان موقعها.

3-1-2-4 **منح شركات الأمتياز**

وهي منح الأراضي التي تتنازل عنها الشركات ذات الأمتياز لعمالها وموظفيها .
وتعد منح الأمتياز المنح التي ساهمت في توفير المساكن لموظفي وعمال بعض الشركات (كشركة أرامكو).

ورغم أن برنامج منح الأراضي ساهم في زيادة رقعة المناطق العمرانية والعرض في سوق الأراضي خلال السنوات الماضية ألا أنه لم يساهم في حل أزمة السكن أو إحداث توازن في أسعار الأراضي (العرض والطلب) وسوف نتناول بشكل مفصل عيوب منح الأراضي والحلول المناسبة لها:

4-2-2 إشكاليات منح الأراضي

- يشتكي المواطنين من تأخر المنح البلدية لسنوات طويلة وتعترف كثير من البلديات من تراكم الطلبات لعدم وجود مخططات معتمدة داخل النطاق العمراني يمكن توزيعها.
- أدت كثرة الأوامر بمنح المواطنين في ظل قلة الأراضي المتوفرة إلى تخطيط أراضي بعيدة عن الخدمات وذلك لتنفيذ تلك الأوامر مما لم يحل أزمة السكن بل أصبح الجميع غير قادر على البناء أو أنه أستنفذ مدخراته في البناء دون الحصول على الخدامات الضرورية (ماء,كهرباء,هاتف,صرف صحي،وشوارع معبدة) وبالتالي عادو للسكن بنظام الإيجار مما فاقم أوضاعهم الأقتصادية أكثر سوءاً.
- يعاني العديد من المواطنين من إشكالية ظهور أسمه ضمن الموافق على منحهم قطعة أرض وعند مراجعة البلدية المعنية يفاجأ بإلغاء أسمه دون أسباب محدده.

ويمكن أن نستفيد من من الأراضي إذا أخذنا في الإعتبار مايلي:

- توفير منح لعدد أكبر من المواطنين عن طريق تصغير المساحة الممنوحة فمساحة 250 إلى 350م2 هي مساحات معقولة جدا لبناء مسكن عصري مريح.
- ربط برنامج منح الأراضي ببرامج إسكان تنموية فاعله كأن تتولى مثلاً وزارة الشؤون البلدية منح مخططات ضخمة عبارة عن أراضي بيضاء لمطورين عقارين يقومون بإنشاء وحدات سكنية إقتصادية وإدخال جميع الخدمات وتقسيطها على المواطنين بقيم لاتزيد عن قيم الإيجار الحالية مع إحتفاظ المطور بنسبة ربح بسيطه تعادل تكلفة أتعابه كون الأرض تم حصوله عليها مجاناً ويمكن أن نحصل على نتائج جيدة جداً فيما لو طرح المشروع على مطورين بنظام المناقصة.

4-2-3 العوامل المساهمة في إرتفاع تكلفة المساكن

4-2-3-1 المضاربة على الأراضي

تتفاوت أسعار الأراضي السكنية في المدن الرئيسية ,وتساهم العديد من العوامل في ظهور الفوارق الكبيرة في قيمتها,بعض هذه العوامل ملموس ويمكن قياسة مثل توافر مرافق البنية التحتية (المشتملة على الشوارع والأرصفة والإضاءة والتشجير والكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول وتكاليف تهيئة الموقع ...)كذلك

توافر الخدمات العامة(مثل المساجد والمدارس والمراكز الطبية والحدائق والأسواق..)وأخرى ضمنية وغير ملموسة (موقع الحي ونوعية السكان به ومستوى جودة المباني....)كما تدفع عملية المضاربة في الأراضي السكنية للمناطق الحضرية في المملكة العربية السعودية بأسعارها إلى الأرتفاع الحاد,حيث تجتذب عمليات المضاربة في الأراضي العديد من المستثمرين كبديل استثماري قليل المخاطرة وخالي من النفقات المصاحبة ,وهذا يؤثر بشكل كبير على استمرار ارتفاع تكلفة امتلاك الأراضي السكنية على الأسرة الراغبة في الحصول على مسكن.
كما تحرم عملية المضاربة في الأرض الأسر من الإستفادة المباشرة من الدعم الحكومي المقدم لتوفير مرافق البنية التحتية والخدمات العامة في الأحياء السكنية,خصوصاً وأن توافر المرافق والخدمات يرفع أسعار الأراضي بمعدلات ونسب كبيرة قد تفوق تكلفتها الحقيقية .وقد ذكرت دراسة أعدتها الهيئة العليا لتطويرمدينة الرياض عن أسعار الأراضي ,أن سعر الأرض السكنية في مدينة الرياض يزداد بمعدل 28% بعد أعمال السفلته ,ويزيد بنسبة 49% بعد توفر الكهرباء,أما بعد تمديد المياه والكهرباء والسفلته فإن سعر الأرض يزيد بنسبة 90%(14).
وللأسف هذه الزيادة الناتجة عن توفير المرافق والخدمات المجانية من قبل الدولة تذهب إلى المضاربين في الأراضي ولاتصل إلى الأسر التي تقيم عليها مساكنها في النهاية.

2-3-2-4 عدم الإستعمال الفعال للأرض

إن من أهم العوامل المؤثرة في سعر المسكن هو الإستعمال الفعال للأرض وتقع بعض هذه الأساليب ضمن إمكانيات المالك والمهندس المعماري,بينما بعضها الآخر يقع خارج إمكانياتها لتأثرها بقوانين وأنظمة البناء (مثل نسبة البناء المسموح بها على الأرض وتنظيمات ارتدادات المبنى من الشارع والجوار) فتصغير قطعة الأرض السكنية من أهم العوامل المساهمة في تخفيض تكلفة المسكن,لأنه يوفر في قيمتها وفي تكاليف البنية التحتية اللازمة للوحدة السكنية.فأختيار أرض صغيرة في منطقة تتوفر بها الخدمات أفضل من اختيار أرض كبيرة في منطقة خالية من الخدمات حتى وإن تماثلت القيمة,كما تلزم العناية بتوقيع المبنى ضمن الأرض بشكل يوضح وظائف الفراغات الخارجية ويعمل على الإستفادة منها بالشكل الأمثل بحيث يتم تحديد المناطق المزروعة والمناطق المرصوفة وطريقة استخدامهامع العمل على الاستفادة القصوى من الأرض .

3-3-2-4 إشكالية الكثافة السكنية في مساحات الأراضي

تلازم مفهوم الكثافة الإسكانية العالية مع الكثير من التصورات السلبية في العديد من المجتمعات.فقد كانت فكرة الكثافة العالية تتلازم في أذهان الأمريكيين قبل الثمانينات الميلادية مع التصاميم السيئة وانعدام خدمات الراحة الأساسية,والتزاحم غير المرغوب,إلا أن الأمريكيين الراغبين في امتلاك المساكن وكذلك المطورين والمعماريين وجدوا أنفسهم مضطرين للخوض في موضوع رفع الكثافة بعد أن حددوا ماهو ضروري للسكان وماهو مرغوب,وكانت الكثافة العالية جزءا من هذا التحديد أو التعريف الجديد ليوافق الاحتياجات الاقتصادية ومتطلبات الحياة العصرية.إن الوضع الراهن في المملكة لايبتعد كثيراً عما كانت عليه التصورات في أمريكا قبل الثمانينات الميلادية,وعلينا أن نخوض في مبدأ الكثافات العالية ببدائل مقتبسة من التراث العمراني السعودي التقليدي ,المتميز بتحقيق الاحتياجات الاجتماعية والانسجام البيئي والذي سيتوافق مع الامكانيات المالية للكثير من الأسر الراغبة في امتلاك المسكن لأول مرة.فالعديد من الأحياء التقليدية والشعبية التي وجدت قبل تطبيق الأنظمة والقوانين التخطيطية المعاصرة تتميز بصغر قطع الأراضي بها وبكثافات عالية مقارنة بالكثافات الحالية.

وبالتالي يمكن القول أن ارتفاع تكلفة توفير المرافق العامة وأسعار الأراضي ضمن التطوير الإسكاني المعاصر يعود إلى انتشار الكثافات المنخفضة.فالنموذج الأكثر انتشاراً من المساكن المعاصرة في المملكة هو الوحدات السكنية المنفصلة والمخصصة لعائلة واحدة (الفيلات),والتي تقام عادة وسط قطعة أرض سكنية مربعة الشكل تتراوح مساحتها مابين 500-900م2 وتقع على شوارع ذات عروض تتراوح مابين 15-20م .

ويمكن تخفيض تكلفة المساكن في مرحلة التصميم العمراني وعند إعداد تقسيمات الأراضي من خلال رفع الكثافات السكانية في المخطط السكني ,وذلك بزيادة عدد الوحدات السكنية على الأرض للرفع من معدل الاستفادة منها.حيث تساهم عملية تصغير قطع الأراضي في مرحلة التخطيط على خفض سعر تطوير المشروع بالبنية التحتية وتكلفة صيانته ونظافته وجمع نفاياته في المستقبل,من خلال توزيع تكاليف التطوير على عدد أكبر من الوحدات السكنية.كما يساهم تصغير قطع الأراضي السكنية في تيسير تكلفة المسكن من خلال التوفير في سعر الأرض الخام لكل وحدة.

إن التأثير القوي للفيلات السكنية الشائعة في مدننا والتي تقع على قطع أراضي كبيرة تشكل تحدياً حقيقياً للراغبين في توفير المساكن الميسرة من خلال رفع الكثافات لسد الاحتياج المستقبلي في سوق الإسكان بالمدن الرئيسية في المملكة.

4-3-2-4 تأثيرات الأنظمة والقوانين والتصميم

يؤثر نظام الارتدادات ونسبة البناء التي لايمكن أن تزيد عن 60% من مساحة قطعة الأرض السكنية سلبياً على خيارات المشتري,وهي تدفعه إلى إختيار مساحات أرض أكبر وبالتالي تكاليف أكثر ,حيث تخفض الارتدادات الكبيرة من الجهات الأربع من إمكانية استعمال الأرض .ويؤدي التخلي عن الارتدادات إلى التوفير في مساحة الأرض اللازمة لكل وحدة سكنية كما أن أسلوب البناء على حافة قطعة الأرض (البناء على الصامت) (Zero-Lot-Line) يعتبر طريقة مفيدة للإنتفاع بقطع الأراضي الصغيرة.أما إذا تم تطبيق نموذج المساكن المتلاصقة ذات المقدمة الضيقة كأسلوب لرفع الكثافة عند تصميم الأحياء ,فينتج عنها طرق أقصر وحركة تنقل أقل بالسيارات مما يؤثر بشكل إيجابي على البيئة.

5-3-2-4 أثر التضخم

يعرف التضخم في أبسط صوره بأنه الارتفاع المستمر في المستوى العام للأسعار وبشكل آخر إنخفاض القوة الشرائية لقيمة النقود ومن انواع التضخم مايلي:

1- التضخم المستورد: وهو التضخم الذي يسببه ارتفاع أسعار السلع المستوردة من الخارج نتيجة لإرتفاع الأسعار العالمية وبالتالي يؤدي إلى زيادة أسعار السلع والخدمات المستوردة,وينعكس بدورة في زيادة أسعار المنتجات والسلع المحلية بالتبعية ومن ذلك السلع التي تؤثر على سوق الإسكان مثل مواد البناء .

2- التضخم المكبوت:وهو التضخم المسيطر عليه بواسطة ضوابط حكومية مثل التسعير الجبري للسلع واستخدام بطاقات التموين وغيرها من أشكال التدخل الحكومي . وسياسة السعودية الإقتصادية لاتطبق هذا النوع من السيطرة وتترك دائماً قضية الأسعار لقوى العرض والطلب.

3-التضخم الزاحف: ويعرف بانه تضخم ناتج عن ارتفاع مستوى الأسعار بشكل بطيء ومتواصل طالما كان هناك فائض في الطلب الكلي ولايتوقف حتى يتحقق التوازن بين العرض الكلي والطلب الكلي.وهذا النوع من التضخم تقريباً مايمر به سوق الإسكان في المملكة.

4- الرقم القياسي لتكاليف المعيشة:هو رقم يقيس التغيرات في الأسعار لسلة ثابته من السلع والخدمات وتختار هذه السلع باعتبارها السلع الأكثر استهلاكاً من قبل السواد الأعظم من المواطنين ويتم نشر هذا الرقم من قبل مصلحة الإحصاؤات العامة شهرياً وفصلياًوسنوياً.

وبمقارنة الرقم القياسي العام لتكاليف المعيشة في عام2008م بمتوسط الرقم القياسي خلال فترة الخمس سنوات السابقة (2003-2007م) يتضح أن الارتفاع الملموس في

معدل التضخم حدث خلال عام 2008م حيث تجاوز معدل التضخم متوسط التضخم خلال الفترة (2003-2007م) باكثر من ستة أضعاف ويعزي هذا الارتفاع الذي شهده عام 2008م إلى إرتفاع كل المجموعات الرئيسية خاصة مجموعة الأطعمة والمشروبات,ومجموعة السكن وتوابعة وقد أرتفع معدل التضخم في المملكة من 4,1% عام 2007م إلى 9,9%عام 2008م(15).

6-3-2-4 عوامل أخرى تساهم في إرتفاع التكلفة

هناك عوامل متفرقة تدخل في تشكيل تكلفة المسكن منها توفر مواد البناء باسعار مناسبة,وتوفر تقنية إنشاء ملائمة بتكاليف منخفضة وتوفر المهارات الفنية والعمالة المطلوبة للتعمير باجور مناسبة,ضمان جودة المواد المستخدمة في البناء وطول أجلها,كذلك تأتي عوامل توفير التمويل المناسب بأسعار مرابحة او فائدة معقولة ,وتوفر قطع الأراضي باسعار مقبولة وممكنة من خلال تخفيض تكاليف تطوير الأرض لتوفير مرافق البنية التحتية الأساسية للإسكان مع إستخدام الأرض بكفاءة اقتصادية عالية.

الفصل الثالث: التمويل وآلياته في سوق الإسكان

توصلت الدولة إلى نتيجة مفادها أن كل المؤشرات الحالية تدل على عدم كفاية الجهود الحكومية لمجابهة الطلب المتزايد على الإسكان واتساع الفجوة بين العرض والطلب على المساكن مما أدى إلى إرتفاع أسعار وإيجارات المساكن وعدم قدرة الغالبية العظمى من المواطنين في الحصول على السكن الإقتصادي .وتمتلك البنوك سيولة كبيرة إلا أن السياسات التمويلية والإقراضية لهذه البنوك قد اتجهت نحو القروض الإستهلاكية (شراء السيارات والسلع الكمالية والمضاربة في سوق الأسهم)بدلاً من القروض الإنتاجية وتمثل شريحة الشباب (20 إلى 40 عام) الفئة الرئيسية التي حصلت على هذه القروض وهي الفئة التي لاتزال على رأس العمل في الحكومة والقطاع الخاص . كما أن المناطق الأكثر استئثاراً بهذه القروض هي الرياض العاصمة ومكة المكرمة والشرقية وهي المناطق الأكثر كثافة سكانية إذ يسكن بهذه المناطق أكثر من نصف سكان المملكة,ويرى كثير من الإقتصاديين والخبراء في مجال التمويل إلى أن سلبية البنوك التجارية في التمويل العقاري تعزي إلى عدم وجود سياسات تحفيزية لجذب الاستثمارات وتحويلها من الإقراض الاستهلاكي إلى الإقراض العقاري والسكني وكذلك تأخير تفعيل اللوائح والنظم والتشريعات في هذا المجال وعدم وجود ضمانات كافية ومضمونة لإسترداد القروض لايحفز البنوك التجارية في الدخول بثقلها في هذا المضمار.

وقد أوضحت دراسة لهيئة تطوير مدينة الرياض نتائج تبين أن الأموال الشخصية تعتبر المصدر الرئيسي لتمويل بناء المساكن في الرياض وذلك بنسبة (50%) ثم جاء التمويل من صندوق التنمية العقارية بنسبة تقترب من (41%) أما المصدر الثالث فقد جاء من مؤسسات الإقراض التي تعتبر البنوك واحدة منها بنسبة (6%) (16).

ويعد التمويل من اهم الوسائل الداعمة لسوق العقار ولسوق السكن في المقام الأول فقطاع السكن كغيرة من القطاعات الأخرى يحتاج إلى التمويل للنهوض والتوسع في نشاطاته بل يتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي القطاعات الأخرى وسوف نستعرض في هذا الفصل مفهوم التمويل السكني ,والمصادر التمويلة وتأثيراتها المختلفة.

1-3-4 مفهوم التمويل السكني

يمكن تعريف التمويل السكني على أنه عبارة عن إستثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء المساكن المختلفة ,وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الإحتياجات للمساكن من جهة والإرتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى(17).

4-3-2 مجالات التمويل السكني

لتلبية إحتياجات سوق الإسكان المختلفة يستخدم التمويل السكني في مايلي:

- تطوير الأراضي البور الخام.
- شراء الأراضي المطورة.
- بناء الأراضي.
- شراء المباني السكنية بأنواعها

4-3-3 مصادر التمويل السكني

تقوم عدة جهات بالتمويل السكني حالياً وتركز على المساكن للأفراد بشكل رئيسي وتبتعد عن المجالات الأخرى وأهم هذه المصادر.

- الجهات الحكومية :كصندوق التنمية العقارية وبنك التسليف والإدخار
- البنوك التجارية
- شركات التمويل والتقسيط العقارية وبشكل محدود نظراً لقلة هذه الشركات في السوق السعودي ومحدودية رؤوس أموالها.
- المقاولين وفي حدود ضيقة ولمدة لاتتجاوز سنة بعد تنفيذ المشروع.

4-3-4 طرق وصيغ التمويل في سوق الإسكان بالمملكة

تقوم الصناديق الحكومية بتمويل المشاريع السكنية للأفراد أو المشاريع العقارية الاستثمارية عن طريق قروض ميسرة وذلك بدفع جزء محدد من قيمة هذه المشاريع ولمدة محددة بدون أي فوائد على القرض.
أما بالنسبة للبنوك وشركات التمويل والمقاولين فيتبعون مجموعة من الصيغ الشرعية والتقليدية للتمويل منها:

- المرابحة عن طريق بيع العقار بقيمة أعلى بعد شرائه من مالكه الأول
- المشاركة وذلك بشراء العقار مشاركة مع طالب التمويل ومن ثم بيع هذه الحصة عليه باقساط ومدة محددة.
- الإجارة وتكون بتأجير العقار على طالب التمويل وبيعه عليه في آخر المدة المتفق عليها.
- الإستصناع وذلك عن طريق بناء العقار ومن ثم بيعة على طالب التمويل بالتقسيط ولمدة محددة.
- التورق وذلك عن طريق شراء معادن وسلع لطالب التمويل وبيعها لحسابه ودفع قيمتها له نقداً.

- التمويل التقليدي وهو مبلغ نقدي مباشر بارباح محددة ولمدة معلومة مرتبط بسعر الفائدة وبشكل غير متطابق مع الشريعة الإسلامية.

4-3-5 دور البنوك في التمويل السكني

تعد البنوك من المصادر الرئيسية لتمويل قطاع الإسكان ويمارس 11 بنك بالمملكة العربية السعودية الأعمال المصرفية إلا أن عدد محدود منها يهتم بالتمويل السكني كأحد الأنشطة الرئيسية التي تقدم للعملاء و في الآونة الأخيرة بدأ إهتمام كبير لتقديم مثل هذا التمويل خصوصاً بعد تلمس الإحتياج الكبير لدى شريحة كبيرة من المواطنين لمثل هذي القروض ولقرب صدور قرارات تساعد على تقديم مثل هذي القروض كنظام الرهن العقاري الذي من المتوقع إعتماد تطبيقه خلال هذه السنة 2010م إلا أنه عند لتطبيق التمويل السكني من الواجب مراعاة بعض المعايير والضوابط وكذلك مواجهة بعض المشاكل الرئيسية في التعامل مع هذا القطاع ,أولها مشكلة الفائدة الربوية المخالفة للشريعة الإسلامية ,المشكلة الثانية هي المثمنين,والمشكلة الأخيرة هي عدم وجود نظام الرهن العقاري. وسوف نناقش بالتفصيل كل إشكالية على حدة خلال هذا الفصل.

4-3-5-1 أنواع التمويل حسب مدة القرض

تعتبر الفترة الزمنية للقروض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض الي ترتبط بالنشاط السكني فهي غالباً ماتصنف إلى قروض قصيرة الأجل وقروض متوسطة الأجل وقروض طويلة الأجل.

- **القروض القصيرة الأجل**

وهي القروض التي لاتزيد مدتها عن السنة,وتجدد في الغالب عند تاريخ إستحقاقها بشكل دوري وتسمى في هذه الحالة (Roll-over credits) وعادة تقوم البنوك بتقديمها للقطاع الخاص لتمويل استيراد مواد البناء من الخارج(18).

- **القروض المتوسطة**

وتمتد مدتها من (سنة إلى ثلاث سنوات) وهي تتجاوز القروض قصيرة الأجل في قيمة القرض وفي معدل الفائدة وكذلك تتطلب مزيد من الضمانات.

- **القروض طويلة الأجل**

القروض طويلة الأجل تختص بقروض شراء العقارات وتمتد مدتها حتى 25سنة وفي بعض الدول تصل إلى 30عام ومعدل الفائدة عليها كبير ومتغير ومبالغها المقدمة كبيرة أيضاً إلا أنها ليست مطبقة في المملكة بسبب عوائق مثل نظام الرهن العقاري ونظام التثمين.وفي المملكة إرتفع الإئتمان المصرفي قصير الأجل (أقل من سنة) الممنوح للقطاع الخاص ومؤسسات القطاع العام في عام 2008م بنسبة 37,1% (129مليارريال) ليبلغ (476,6 مليار ريال) مقارنة بنمو نسبته 25,8% عام 2007م (71,4 مليارريال).كما زاد الإئتمان متوسط الأجل في عام 2008م (سنة إلى ثلاث سنوات) بنسبة 25,7%(21,4 مليار ريال) ليبلغ 104,6 ريال مقارنة بإرتفاع نسبته 28,7% في عام 2007م,كما أنخفض الإئتمان طويل الأجل (أكثر من 3سنوات)بنسبة 0.3%(0,5 مليار ريال) ليبلغ 163,5مليار في عام 2008م (19).

4-3-5-2 **معايير وضوابط التوافق مع التشريعات الإسلامية**

من أهم جوانب تأهيل القطاع البنكي ليكون فاعل في التمويل السكني هو أن تكون منتاجاته التي يعتزم طرحها في السوق مطابقة لأراء الفقهاء وأحكام الشريعة الإسلامية فقامت أكثر البنوك التجارية إلى إفتتاح أقسام للصيرفة الإسلامية وطرحت منتجات تمويلية إسلامية كثيرة منها:

- **عقد الإستصناع**

تطبيق عقد الإستصناع العقاري في المصارف الإسلامية يتم من خلال توسط المصرف بين طرفين هما:عميل البنك (طالب العقار) والمنفذ الفعلي (المقاول) حيث يوقع العميل أولاً على طلب بشراء عقار يصفه للبنك ثم يقوم البنك بدراسة طلب العميل وبعد التأكد من جديته يجري إتصالاته بالمقاولين ويتم اختيار أنسب العروض لتنفيذ العقار المطلوب وبعد الإنتهاء من التنفيذ يتم تسليم العقار للعميل.ويحتاج البنك في هذه الحالة إلى توقيع عقدين (عقد الإستصناع) مع العميل يكون العميل مستصنعاً(مشتري) والبنك صانعاً(بائع),والعقد الثاني (عقد الاستصناغ الموازي) مع المقاول يكون فيه البنك مستصنعا والمقاول صانعاً.وهناك مخاطر كثيرة للتعامل بصيغة الاستصناع كعدم القدرة على تسليم العقار في التاريخ المتفق عليه أو عدم الإلتزام بالمواصفات المطلوبة أو توقف المقاول عن البناء لأسباب كالوفاة أو الإفلاس.وقد تعاملت البنوك بهذا العقد بنسبة كبيرة مع جهات حكومية أكثر منها مع أفراد.

- **عقد الإجارة**

يتم تطبيق عقد الإيجارة في المصارف الإسلامية لكونها أحد أهم صيغ التمويل الإسلامي التي تحقق مصالح مشتركة لكل من البنك وعملائه الراغبين في الحصول على مساكن عالية التكلفة ممن يرغبون في تملك هذه العقارات دون أن يكون في مقدورهم دفع مجمل ثمنها فور التعاقد ,حيث يقوم البنك بشراء هذه العقارات ثم يعيد تأجيرها لأحد عملائة بمبالغ معينه لمدة معينة وقد يعيد المستأجر الأصل للبنك في نهاية المدة او يتملكه حسب الإتفاق المسبق بينهما(20).

- **عقود ال BOT (Build –Operate-Transfer)**

المقصود بها القيام بالبناء ثم التشغيل ثم التحويل وهي أحد أهم صيغ العقود المستحدثة عالمياً لإقامة المشاريع الحكومية بواسطة القطاع الخاص.وتتلخص فكرتها في قيام أحد المستثمرين (سواء شركة مقاولات أو بنك) بإنشاء وتمويل مشروع معين على أرض مملوكة للدولة أو مملوكة لجهة معينة مقابل منحة حق تشغيل هذا المشروع لعدد من السنوات(يسمى حق امتياز) يحصل خلالها على إيرادات المشروع ,مما يمكنه من استرداد تكلفته الاستثمارية في هذا المشروع وكذا تحقيق الربح المناسب لهذا التكلفة والمخاطر ,على أن يعيد تسليم المشروع بحالة جيدة بعد هذه المدة إلى مالكه سواء أكان هذا المالك الحكومة أو غيرها.
ويتم تطبيق هذ العقد بهذه الكيفية على نطاق واسع في مجال بناء العقارات وتنفيذ مشاريع البنية التحتية .

- **المرابحة**

حيث يقوم البنك بشراء وحدات سكنية جاهزة بناء على طلب من أحد عملائها ووعد منه بشرائها بعد تملك البنك لها بتكلفتها وزيادة الربح المتفق عليه ويتم توقيع عقد بيع المرابحة بينهما حيث يتسلم العميل العقار ويدفع ثمنه مقسطاً بالطريقة المتفق عليها بينهما.

3-5-3-4 تأثيرات البعد الإجتماعي

يجب أن تأخذ البنوك في إهتمامها البعد الإجتماعي فابرز سمات الخلل الذي ظهر في كثير من دول العالم من إسكان غير منظم والمناطق العشوائية هو لأن البنوك وشركات التمويل ركزت على برامج تستهدف الأفراد أصحاب الدخول العالية وفي ذلك طمأنينه

وضمانه في إجراءات تسديد القروض لأنهم أشخاص مليئين,وأهملت على الجانب الآخر الأفراد متوسطي ومحدودي الدخل فلم تهتم بهم وظهرت في هذه المجتمعات خلل واضح في جانبي العرض والطلب ,فبينما يوجد فائض عرض في المساكن الفاخرة والمتميزة مقابل طلب قليل عليها,فإنه يوجد فائض في الطلب على الإسكان المتوسط والشعبي يقابله نقص عرض في نوعية هذه المساكن.وبالتالي يجب النظر في إطار تشريعي متكامل لنظام التمويل يخدم الجميع بفرص متساوية وبدون تفرقه.

6-3-4 شركات التمويل

تعد شركات التمويل العقاري من أهم العناصر المؤثرة في نشاط سوق الإسكان,حيث تمثل أحد مصادر التمويل التي يعتمد عليها في توفير تمويل للعملاء .ويمكن تعريفها بأنها شركات يرخص لها بنشاط التمويل العقاري تقوم بتقديم قروض عقارية طبقاً لشروط محددة ومعايير وقواعد وحدود ائتمانية للتمويل العقاري ويأخذ شكل اتفاق التمويل العقاري إما:

الاتفاق الثلاثي: بين بائع العقار والمقرض(شركة التمويل العقاري) والمقترض العميل,وتكفل هذه الطريقة عدم استخدام القرض لغير الغرض المخصص له بان يتم دفع قيمة القرض للبائع وانتقال الملكية بأسم المقترض ورهن العقار لصالح المقرض (شركة التمويل)

الاتفاق الثنائي:توفير أموال من المقرض بهدف بناء أرض أو ترميم عقار يملكه أو لتحسينه.

ويمكن للبنوك تقديم هذه الخدمة أو إنشاء شركات للتمويل العقاري,والسبب يعود لأن مفهوم هذا النوع من الشركات يحتاج إلى تنظيمات كثيرة تحفظ حقوق أطراف التمويل وتسهل لها القيام بعملها بسيوله متجددة ودون تقصير,فهذه الشركات تعتمد على التمويل الذاتي في منح التمويل العقاري فمن الضروري توافر أدوات تمكنها من توليد رؤوس أموال جديدة مع استمرار عملها,وذلك يكون بما يعرف بحوالة الحقوق أو التوريق وهي من عمليات سوق رأس المال وتقوم على جواز حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري دون الحاجة لموافقة المقترض أو إخطاره إذ يظل المقترض ملتزماً بسداد الأقساط وملحقاتها وعوائدها لدى شركة التمويل ,دون أن يعلم بالحوالة,بمعنى أن تقوم شركات التمويل العقاري ببيع سندات المديونية إلى طرف ثالث بسعر خصم وإعادة تدوير الأموال مرة أخرى في عمليات الأقراض ,ويقوم الطرف الثالث بتحصيل القيمة من المقترض. والأنظمة التي تحكم هذه العملية تحتاج إلى تجهيزات عاليه من ناحية الرقابة والقوانين الحديثة التي تنظم العلاقة الإئتمانية بين أطراف العملية ولازال السوق السعودي في طور تطوير مثل هذه الأدوات عبر مؤسسة النقد ووزارة المالية و هيئة سوق المال السعودي ولكنها لم تقر حتى الآن.

7-3-4 تأمين القروض السكنية

يمثل التأمين على القروض السكنية نوعا من أنواع التأمين على الائتمان حيث يحمي البنوك من مخاطر عدم سداد المقترضين لقروضهم السكنية، ولكن لا يعتد التأمين بمثابة كفيل للمقترض على القرض السكني، حيث أنه لا يغطي الأقساط غير المسددة نيابة عنه في حال عجزه عن ذلك، لذا فإن هذا النوع من التأمين يحمي البنوك من تعثر المقترضين إلى أن يتم تحصيل الدفعات المتأخرة أو التنفيذ على الضمانات الموضوعة للقرض.
والتأمين على القروض السكنية يحمي البنوك من الخسارة الناتجة عن عدم سداد المقترضين لقروضهم السكنية، وهو بذلك يختلف عن التأمين على الحياة الذي يصرف في حال وفاة المقترض المؤمن عليه، ويختلف أيضا عن التأمين على العقار الذي يغطي مخاطر الحريق أو السرقة أو الكوارث التي قد تحدث للعقار المؤمن عليه.
ويحتاج المؤمن له للتأمين على قرضه السكني لتسهيل عملية اقتناء المسكن الذي يرغب في الحصول عليه إلى بعض التسهيلات مثل تخفيض قيمة الدفعة الأولى المطلوبة لشراء المسكن و زيادة فترة سداد القرض السكني إلى 25 أو 30 عاما وبالتالي تخفيض قيمة الأقساط الشهرية، وكذلك تخفيض الفائدة المترتبة على هذا النوع من القروض نظرا لوجود طرف ثالث مشارك في المخاطر إذا ارتأى البنك ذلك. ولا توجد أي شروط إضافية عادة للحصول على قرض سكني مؤمن عليه من شركة التأمين التي تبيع مثل هذا النوع من التأمين، وإنما هي الشروط نفسها في حال لم يكن القرض مؤمنا عليه، وبشكل عام يجب أن يتوافر لدى المقترض دخل ثابت كاف للوفاء بدفعات القرض الشهرية، وسمعة ائتمانية جيدة وتتم عملية التأمين على القرض السكني حيث يراجع المقترض البنك مباشرة ويتقدم بطلبه للحصول على قرض مؤمن، ويتم بعدها مراسلة البنك للشركة من خلال نماذج معدة وتكون بمراسلة سريعة بالفاكس. وبعد قيام الشركة بمراجعة الطلب تقوم بإصدار شهادة التأمين للبنك، وفي هذا المجال فإن طلب القرض يقدم من قبل المقترض للبنك مباشرة ويقوم البنك بدراسة الطلب حسب الأصول حيث يتم تحويل الطلب للشركة لدراسته تمهيدا للموافقة على المنح. والمستندات المطلوبة من المفترض في حالة تقدمه للبنك للاستفادة من الخدمات التي تقدمها الشركة تختلف من بنك لآخر، ومثال على هذه المستندات التي يمكن للبنك أن يطلبها(مستندات إثبات دخل للمقترض ,ومستندات عمله, تقرير تثمين للعقار,نسخة من عقد الشراء الموقع بين المشتري والبائع موضحا فيه جميع الشروط والترتيبات بالبيع والشراء). ويحتاج البنك إلى التأمين على القرض السكني عادة إذا لم يستطع المقترض توفير الدفعة الأولى من القيمة الشرائية للمنزل، فبوجود التأمين على القروض السكنية يخف عبء الدفعة الأولى على المقترض ويحمي البنك من مخاطر عدم السداد.كما يتم عند مرحلة مناقشة شروط القرض التأكد من طلب النموذج الخاص بتأمين القرض وغايات القروض. فالطلبات المقبولة للتأمين على القرض السكني هي: لغرض شراء شقة أو منزل قائم،أو لغرض شراء عقار تحت الإنشاء (البيع على المخططات) من قبل شركات تطوير العقارات

المتخصصة، القرض السكني الممنوح لمالك أرض لغرض قيامه بإنشاء وحدة سكنية، لغرض تجديد وتحديث بناء قائم، أو شراء عقار قائم ومن ثم التجديد، لغرض إعادة التمويل لوحدة سكنية.
ومثل باقي أنواع التأمين حيث يوجد هناك أقساط تأمينية يتعين دفعها، عادة يقوم البنك بتحميل تكلفة التأمين على المقترض المستفيد، وللمقترض الخيار إما أن يدفع القسط من مصادره الذاتية دفعة واحدة، وإما أن يقوم البنك الممول بدفع القسط بالنيابة عن المقترض وبعد ذلك يقوم بتحميل مبلغ قسط التأمين على القرض السكني وبحيث يسدد طوال مدة القرض مع القسط الشهري .
وتعتمد قيمة قسط التأمين الواجب دفعه على عدة عوامل أهمها نسبة التمويل وفترة السداد، فكلما زادت هذه العوامل ارتفعت قيمة قسط التـأمين، علما بأن القيمة تتحدد كنسبة مئوية من قيمة القرض وهي تراوح بين 5,4 في المائة و6 في المائة، وللمقترض الخيار، أما أن يدفع قسط التأمين من مصادره الخاصة دفعة واحدة أو تتم إضافتها على مبلغ القرض.
ويعمل في المملكة 29 شركة تأمين في وقت شهد سوق التأمين نمواً كبيراً بنسبة 27% عام 2008م مقارنة بعام2007م وبلغ أقساط التأمين المكتتب بها 10,9 مليار ريال سعودي يمثل التأمين الصحي النسبة الأكبر حيث شكل 44%من إجمالي الأقساط يليه التأمين على المركبات بنسبة 23%(21). وهناك أشكال أخرى من التأمين على الطيران والممتلكات والتأمين الهندسي,إلا أنه لم يتم تطبيق التأمين على القروض إلى تاريخه في السوق السعودي.

8-3-4 الرهن العقاري(Mortagage)

الرهن العقاري أسلوب يستخدم لتوفير التمويل اللازم لتمليك العقارات المبنية للراغبين ولقد طبق هذا الأسلوب في أوروبا وأمريكا وساعد إلى حد كبير على توفير المساكن للمواطنين بالدرجة الأولى بعد مادمرت الحرب المباني ,ومع أن العملية فيها بيع وشراء وتمويل ورهن فمن هذا المنطلق يمكن تحديد مفهوم ودلالة هذا المصطلح بالآتي(الرهن العقاري معاملة تقوم على وجود ممول يقدم المال اللازم لعميل لشراء أو إنشاء عقار سكني على أن يسدد التمويل على أقساط طويلة الأجل ويتم رهن العقار لصالح الممول)(22).
وقد صدر مشروع الرهن العقاري في السعودية في 49 مادة تناولت إنشاء الرهن وآثار الرهن على الراهن والمرتهن وحق التقدم والتتبع وإنقضاء الرهن كما صدرت اللائحة التنفيذية لمشروع نظام التمويل العقاري والذي تضمن مايلي:

1-السماح للبنوك بمزاولة التمويل العقاري بتملك المساكن لغرض تمويلها استثناءً من حكم الفقرة (الخامسة) من المادة (العاشرة) من نظام مراقبة البنوك.
2- الترخيص لشركات التمويل العقاري,وفقاً لهذا النظام ونظام مراقبة شركات التمويل.
3 - الترخيص لشركة مساهمة أو أكثر لإعادة التمويل العقاري طبقاً لاحتياجات السوق، ويجوز لصندوق الاستثمارات العامة المساهمة في ملكيتها. ويوافق الوزير على ترشيح رئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس باقتراح من المحافظ. وللممولين المرخص لهم المشاركة في ملكية الشركة، ويطرح للاكتتاب العام جزء من أسهمها وفق نظام السوق المالية.

4 - الترخيص لشركات التأمين التعاوني بتغطية المخاطر المتعلقة بالتمويل العقاري، وفقاً لنظام مراقبة شركات التأمين التعاوني.

5- إصدار المعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري ومراجعة نماذج عقود التمويل العقاري التي يصدرها الممولون العقاريون، والتأكد من مطابقتها لتلك المعايير والإجراءات، وتحقيقها للحماية الواجبة للمستهلك والمستفيد.

6- نشر البيانات المتعلقة بسوق التمويل العقاري ورعاية تطوير تقنيات التمويل العقاري، بما في ذلك تقنيات تيسير تدفق البيانات بين السوقين الأولية والثانوية.

المادة الرابعة: تنشر وزارة التجارة والصناعة ووزارة العدل كل فيما يخصه البيانات المتعلقة بنشاط السوق العقاري، في نشرات دورية وفقاً لما تحدده اللائحة.
المادة الخامسة: على الجهات المناط بها تسجيل الملكية العقارية - المحاكم وكتابات العدل - تمكين الممولين العقاريين المرخص لهم من الاطلاع والحصول على المعلومات المدرجة في سجلات العقار لديهم وفقاً لما تحدد اللائحة بالاتفاق مع وزارة العدل.
المادة السادسة: للممولين العقاريين المرخص لهم رفع العقود النموذجية لأنواع نشاط التمويل العقاري - من خلال مؤسسة النقد العربي السعودي - إلى المجلس الأعلى للقضاء (المحكمة العليا) للتأكد من عدم تعارضها مع الأصول الشرعية.

المادة السابعة: يجب على الممولين العقاريين وشركات إعادة التمويل العقاري تغطية مخاطر التمويل العقاري بالتأمين التعاوني وفقاً لأحكام اللائحة.

المادة الثامنة: يجب أن يكون للمستفيد سجل ائتماني لدى أحد مقدمي الخدمة المرخص لهم وفقاً لنظام المعلومات الائتمانية، وأن تدرج فيه بيانات سلوكه الائتماني خلال مدة التمويل، وتحدد اللائحة وتعليمات المؤسسة الحد الأدنى لمدة سجل المستفيد وبيانات السجل خلال مدة التمويل.

المادة التاسعة: يخصص صندوق التنمية العقارية جزءاً من ميزانيته المعتمدة كضمانات ومعونات لدعم التمويل العقاري لمستحقي الدعم وجمعيات الإسكان، وتنظم اللائحة كيفية ذلك.

المادة العاشرة: تضمن الحكومة الوفاء بالالتزامات المالية التي تترتب على ضمانات صندوق التنمية العقارية لدعم التمويل العقاري، وذلك في حدود ما يعتمد لتلك الضمانات في ميزانيات الصندوق.

المادة الحادية عشرة: يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من الوزير منح حوافز ضريبية للاستثمار في الأدوات المالية العقارية.

المادة الثانية عشرة: للممولين العقاريين إعادة التمويل من خلال:

أ ـ شركات إعادة التمويل العقاري وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

ب ـ الأدوات المالية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية.

المادة الثالثة عشرة: تُعفى إجراءات نقل الرهن في السوق الثانوية للتمويل العقاري من رسوم التسجيل في نظام التسجيل العيني للعقار.

الاختصاصات

1. تختص المحكمة بالفصل في المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري، وإيقاع غرامة مالية لا تتجاوز (10.000) عشرة آلاف ريال على من تثبت مماطلته في الوفاء بالتزاماته في التمويل العقاري، وتودع الغرامة في حساب صندوق التنمية العقاري، وتخصص لدعم جمعيات الإسكان.

2. تختص لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية المنصوص عليها في نظام السوق المالية بالفصل في منازعات الأوراق المالية للتمويل العقاري.

المادة الخامسة عشرة: تعد مؤسسة النقد العربي السعودي اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال تسعين يوماً من تاريخ نشره، وتصدر بقرار من الوزير.

وتعتبر هذه اللائحة قمة في التحديث والتطور الذي نسعى ونطالب بتطبيقها في السوق العقاري بشكل عاجل وهي مشابهة لقواعد إدارة سوق الإسكان في دول متقدمة مثل الولايات المتحدة الأمريكية وكندا.وسوف تضع حلول كبيرة مقارنه بالحلول التقليدية في السنوات السابقة.ونلاحظ أن النظام في المادة الثامنه يشير إلى السجل الإئتماني لطالب

التمويل وهو واحده من اهم النقاط التى يفتقدها السوق السعودي بجميع فروعه هي نظام التاريخ الائتمانى Credit history وهو ما يشبه Social security number في الولايات المتحده .

لذلك فإن نظام التاريخ الائتمانى Credit history اذا تم تطبيقه بشكل صحيح وسليم سيتيح للبنوك معرفة الاشخاص المنضبطين الذين يحترمون التزاماتهم ويفترض ان يؤدى هذا الى انخفاض تكلفة الاقراض لانخفاض المخاطر . لان هذا النظام سيكون مسجل به جميع ممتلكات الشخص وجيع التزاماته ومدى انضباطه في سداد تلك الالتزامات ابتداء من فاتورة الهاتف والكهرباء الى اقساط السياره والمنزل .ويوجد لدى مؤسسة النقد نظام ((سمه)) وهو يختص في حالة تعبئتك طلب لاي استمارة بطاقة فيزا او ماستر كارد أن يعطي البنك حق السؤال عن سجلك لدى ((سمه)) ويمكن تطوير هذا النظام مستقبلاً,طبعا كان يوجد نظام ولايزال لدى مؤسسة النقد ولكنه خاص بكبار التجار وبالشركات الكبيره بحيث عندما يقومون بطلب تسهيلات من احد البنوك يقوم البنك بأخطار مؤسسة النقد فتقوم المؤسسه بأخطار البنك بجميع خطوط التسهيلات والضمانات التى لدى العميل والتزاماته لدى البنوك الاخرى .

9-3-4 التثمين العقاري(التقييم)

التقييم العقاري مهمته الأساسية تقدير قيمة الأملاك العقارية محل الاعتبار – هذه القيمة قد يكون الحافز لتقديرها أسباب عديدة مثل البيع و الشراء أو التأمين أو لإحلال أجزاء أو التعويض عن خسارة جزء من أملاك أو تقسيم أملاك أو تمويل بناء أو استكمال بناء أملاك – سكنية أو تجارية - .... الخ . و يتعامل المقيم العقارى مع جهات عديدة مثل مشترى العقارات أو البائعين أو مؤسسات حكومية أو شركات أو وسطاء عقاريين – و المعتاد اللجوء إلى خبير التقييم و الذى يجب ان يكون لاقته الوحيدة بالعقار هو التقييم فقط دون أى علاقة أخرى(23).

وتعد عمليةالتقييم من العمليات المهمة في سوق الإسكان خصوصاً عند بديء تطبيق نظام الرهن العقاري ولائحته التنفيذية وفي نظرة إلى تاريخ عمليات التقييم يتضح ان هذه المهنة قد مارسها الناس منذ فترة بعيدة ولكن باساليب غير علمية و لعل من اقدم الدول الحديثة فى مجال التمويل العقارى وطرق التقييم العلمية الولايات المتحدة الأمريكية و التى أدخلت نظام التمويل العقارى فى أعقاب الكساد الأكبر فى أوائل الثلاثينيات و معه كان لابد من التقييم لحساب الحدود الآمنة للتمويل و مارس المهنة فئات كثيرة اشهرها الوسطاء العقاريين حتى كانت فترة الثمانينيات (1980 – 1990) و التى شهدت تطورات اقتصادية عديدة كان من جرائها تأرجح أسعار العقارات صعودا ثم هبوطاو انهيار فى ولايات عديدة منها ولاية كاليفورنيا وولايات البترول و الولايات الشمالية الشرقية و نتيجة لحدوث تغيرات اقتصادية أخرى صاحبت هذا التأرجح انهارت واحدة من اكبر المؤسسات المالية العقارية (Savings & Loans) لأسباب كان من

أهمها وجود عيوب فى نظام التقييم العقارى و هو ما دفع المجتمع الاقتصادي للإصرار على ضرورة حصول المقيمين العقاريين على شهادة لممارسة المهنة .
لقد بدأت تلك الحقبة مع تنظيم قوانين المؤسسات المالية وزيادة حدود تأمين الحسابات المالية و مع زيادة المنافسة بين المؤسسات المالية ووجود فائض مالي لدى العديد من المؤسسات المالية و مع ارتفاع سعر الفائدة وجود قروض عقارية طويلة الآجل سبق منحها بفوائد منخفضة و التى لا تقوى على نافسة القروض قصيرة الآجل عالية الفائدة و لكسب المنافسة انزلق الكثير من مسئولي المؤسسات المالية – عن قلة خبرة أو سوء نية – فى فخ تمويل العديد من المشاريع ضعيفة الدراسة و التى لم يصاحبها دراسة جيدة لحالة السوق . بعض هذه المشروعات يمكن اعتباره عالي المخاطرة في ظروف السوق الجيدة و للأسف لم تقف الظروف الاقتصادية و السياسية فى صف المغامرين و كان لتغير بعض القوانين الضرائب بإلغاء الحافز الضريبي على العقارات انسحاب عدد كبير من المستثمرين من سوق العقارات و مع انخفاض أسعار البترول فى تلك الفترة انهارت أسعار العقارات الأمر الذى نتج عنه انهيار العديد من المؤسسات المالية التى كانت قد انغمست فى النشاط العقارى – و لعل احد أهم أسباب انهيار بعض هذه المؤسسات هو سوء أداء أعمال التقييم العقارى (نتيجة الإهمال و عدم وجود ضوابط علمية لأعمال التقييم أو الغش المتعمد أو كلاهما) فى إعداد تقييم حقيقي للأملاك التي تمنح لها القروض – و قبل انهيار مؤسسة التوفير و القروض الأمريكية (Saving & Loans) لم تكن أى ولاية أمريكية تشترط الحصول على شهادة خبرة لأداء عملية التقييم العقارى و كانت العديد من القروض تمنح عن طريق مقيمين تتعاقد معهم المؤسسات المالية بمعرفتها أو عن طريق تقييم الوسطاء العقاريين و لكن بعد انهيار السوق فى الثمانينيات و انهيار مؤسسة التوفير و القروض (Savings & Loans) ترى الحكومة الفيدرالية الأمور و بات من الضروري حصول المقيمين العقاريين على شهادة خاصة بأعمال التقييم .وفى أعقاب انهيار بنك (Savings & Loans) اصدر الكونجرس تشريع إصلاح و تحديث المؤسسات المالية :-

“ Financial Instituions Reform , Recovery , and Enforcement Act (FIRREA) “

و فى يوليو 1991 اصدر الكونجرس تشريع بان تتم كل أعمال التقييم العقارى لأعمال الحكومية بواسطة خبراء تقييم لديهم تصريح أو إجازة ممارسة المهنة (Certified Appraisal) أو (Licensed Appraisal) من حكومات الولايات .

1-9-3-4 أنواع المثمنين (المقيمين)

في السوق الأمريكي يوجد نوعين من المقيمين هما:

- حاصل على ترخيص (Licensed) و هو خبير تقييم لأعمال تقل قيمتها عن 250000 دولار .

- حاصل على أجازة عمل (Certified) و هو خبير تقييم لأعمال تتعدى 250000 دولار .

كما أصدر الكونجرس قرار بأنه على من يرغب من المؤسسات المالية عدم التقيد بهذا الشرط ان يثبت للحكومة الحدود و الدنيا التى يمكن ألا يستعمل معها خبير يحمل إجازة الدولة بنوعيها و ذلك للأعمال التى تقل عن حد أدنى و على المؤسسة المالية ان يثبت ان هذه الحدود لا تخدم سلامة المؤسسة المالية .

و حفاظا على سلامة المؤسسات المالية الأمريكية أنشئت مؤسستان هامتان هما :-

مجلس مواصفات التقييم (ASB) " Appraisal Standards Board "

و مجلس تأهيل القيمين العقارين (AQB) " Appraiser Quantification Board "

و المجلس الأول يختص بوضع الاشتراطات الموحدة لكيفية أداء أعمال التقييم و كيفية إعداد التقارير الخاصة بها و هو المسئول عن إصدار لاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقارى :-

" Uniform Standards of Professional Appraisal Practice " (USPAP)

و أهم إصدارات هذا المجلس التى تعنينا هنا هى :-

- اشتراطات أداء أعمال التقييم العقارى .
- اشتراطات مراجعة تقييم عقاري .
- اشتراطات تقديم استشارات عقارية .
- اشتراطات تقييم عقاري جماعي .
- اشتراطات أداء تقييم الأعمال التجارية .
- اشتراطات إعداد تقرير تقييم الأعمال التجارية .

و المجلس الثاني هو المسئول عن تحديد المؤهلات المطلوبة للحصول على أى من شهادتي ممارسة أعمال التقييم : (License , Certification)

و اقتضى الكونجرس ان على حكومات الولايات المانحة لشهادة الخبراء العقاريين ان تتقيد بالحدود التى وضعها هذان المجلسان .

و مما سبق يتضح درجة الحرص الشديد التى حرص عليها النظام الامريكى – عقب انهيار إحدى مؤسساته المالية الرئيسية نتيجة لسوء أداء عملية التقييم و عدم وجود ضوابط كافية لها – فى اختيار خبراء التقييم و أهمية تأهيلهم تأهيلا يتفق و خطورة المهمة الملقاة عليهم و التأكيد على حسن أداءهم ضمانا لسلامة المؤسسات المالية و حماية للمال العام و الخاص(24) .

أما بالنسبة للتقييم في السعودية فقد عرف لدى المحاكم (بالتثمين) والذي كانت تحتاج إليه في قضايا عديدة لمعرفة أقيام العقارات للفصل في القضية المنظورة أمامها , كما في

قضايا قسمة التركات والشراكات أو النظر في التعويض عن استغلال العقارات, أو قضايا الاستئذان في بيع عقارات القاصرين والأوقاف أو شرائها أو قسمتها, أو تثمين العقار لبيعه في المزاد العلني في حال الرغبة في التنفيذ عليه.وكانت المحاكم في المملكة العربية السعودية إذا احتاجت إلى التثمين فإنها تلجأ إلى قسم الخبراء في المحكمة إلا أنه لا يوجد في هذه الأقسام متخصصون في التثمين العقاري , الأمر الذي يقلل من قدرتها على إفادة ناظر القضية بما طلب ولا سيما إذا تعدى الأمر مجرد معرفة قيمة العقار إلى تقويم المجمعات الكبيرة والمنشآت الضخمة التي تتطلب تقويما للأصول وأثر التهالك في الأصل ودخله وارتباطه بتمويلٍ على قيمة العقار، فضلا عن الصور المعقدة والمتضمنة تصكيك العقار أو تسنيد الديوان الناشئة له في صور كثيرة لا يمكن حصرها, ومع ما سبق فإن بعضا من المحاكم تطلب من قسم الخبراء إشراك متخصصين في العقار في كتابة التقرير وبالذات في القضايا الكبيرة, وقد تستعين بشركات كما حصل في تصفية بعض المساهمات العقارية إلا أنها اجتهادات شخصية من قبل ناظري القضية, أما تعامل القضاء مع تقارير الخبراء فهو منظم إلى حد مقبول وفق قواعد وأحكام مفصلة في نظام المرافعات الشرعية.

كما كانت المكاتب العقارية تمارس عملية التثمين دون النظر إلى الخبرة أو التأهيل وكانت جميعها متروكه للإجتهاد الشخصي,في ظل غياب من الجهات الرقابية سواء من وزارة التجارة أو الغرف التجارية.

10-3-4 دور الحكومة في التمويل

تجربة صندوق التنمية العقاري تكاد تكون التجربة الأبرز في التمويل الحكومي وتم الحديث في فصول سابقة عن حجم التمويلات التي منحها الصندوق للمواطنين ,كما تم الإشارة إلى أن الصندوق أصبح لايكفي لسد احتياجات الطلب ويحتاج الى اعادة نظر وتطوير اطاره التنظيمي لرفع كفاءته وفعاليته وتطوير نظامه ليجبر المقترضين على الالتزام بسداد اقساط القروض .إلا أن للحكومة مساهمات بارزة في التمويل الخيري لتغطية جزء من الطلب على العقار وخاصة لذوي الدخول المحدودة أو المعدومة ويمكن لنا أن نذكر بعض هذه المساهمات كما يلي:

1-10-3-4 الإسكان الشعبي

قامت وزارة الشؤون الاجتماعية بتبني مشروع الإسكان الشعبي لإنشاء 66000 وحدة سكنية في جميع مناطق المملكة بتكلفة إجمالية تبلغ 10 مليار خلال أربع مراحل بدأت المرحلة الأولى في العام المالي 1427/1426هـ (2006م) وذلك بإنشاء 16000 وحدة سكنية بتكلفة 2,4 مليار ريال,ثم إنشاء 16800 وحدة سكنية في المرحلة الثانية في العام

المالي 1428/1427هـ(2007م) بتكلفة 2,52 مليار ريال,وبدأت المرحلة الثالثة في العام المالي 1429/1428هـ(2008م) بإنشاء 16800 وحدة سكنية بتكلفة 2,52 مليار ريال,وأخيراً المرحلة الرابعة بإنشاء 16400 وحدة سكنية بتكلفة 2,46 مليار ريال خلال العام المالي 1430/1429هـ(2009م).

4-3-10-2 مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي(25).

قامت المؤسسة بتنفيذ ثمانية عشر مشروع خلال مرحلتين من مشاريعها للإسكان التنموي بتكلفة إجمالية بلغت نحو 674,1 مليون ريال.حيث تم تنفيذ اثني عشر مشروعاً في المرحلة الأولىعلى النحو التالي:(مشروع النباه في ينبع 184 وحدة سكنية و7 مبان للمرافق والعناصر التجارية,مشروع الشبعان في أملج ويشمل 48 وحدة سكنية و6 مباني,مشروع الحسي في أملج ويتكون من 40 وحدة سكنية و4 مباني,مشروع الغالة في الليث ويتألف من 186 وحدة سكنية و7 مباني,مشروع ثول في جدة ويتكون من 100 وحدة سكنية و4 مباني,مشروع الطرف في الأحساء ويشمل 384 وحدة سكنية و9 مباني,مشروع الجرن في الأحساء ويتكون من 149 وحدة سكنية و8مباني,مشروع الغزالة في الغزالة ويتألف من 254 وحدة سكنية و9 مباني,مشروع الديحمه في صامطة ويتألف من 372 وحدة سكنية و9 مباني , مشروع قري يبس في المخواة ويتألف من 135 وحدة سكنية و6 مباني,مشروع حي النخيل بالجرف الغربي بالمدينة المنورة ويتألف من 70 وحدة سكنية).
في حين تم تنفيذ ستة مشاريع في المرحلة الثانية وتم خلالها إنشاء 600 وحدة سكنية مقسمة بالتساوي(100 وحدة سكنية لكل مدينة) في كل من:الأفلاج,القريات,رفحاء,عنيزة,حبونا,وبلقرن.

4-3-10-3 مشاريع مؤسسة سلطان بن عبدالعزيز آل سعود الخيرية(26).

بدأ هذا البرنامج عام 1421هـ ويتضمن إنشاء 1551 وحدة سكنية بتكلفة إجمالية بلغت 488,1 مليون ريال وقد تم إنجاز 671 وحدة سكنية حتى نهاية عام 1428هـ ,في حين من المتوقع أن يكتمل انجاز 880 وحدة سكنية في عام 1431هـ وقد توزعت تلك الوحدات في معظم ماطق المملكة وذلك على النحو التالي:
100 وحدة في القحمة بمنطقة عسير,350 وحدة في تبوك,120 وحدة في نجران,150 وحدة في حائل,280 وحدة في مكة المكرمة,71وحدة في الغاط,200 وحدة في مدينة الليث,180 وحدة في المدينة المنورة,و100 وحدة في النجيل التابعة لمدينة العلا.

4-10-3-4 جمعية الأمير سلمان للإسكان الخيري(27).

تأسست الجمعية عام 1419هـ 1998م ورسالتها هي تأهيل المحتاجين ليعتمدوا على أنفسهم بعد الله تعالى من خلال برامج تنموية أثناء تسكينهم في مجمعات سكنية يقوم المشروع ببنائها وفق رؤية "تنمية الإنسان من خلال الإسكان" وقد قامت الجمعية بتنفيذ أربعة مجمعات سكنية في منطقة الرياض بتكلفة إجمالية بلغت 106 مليون ريال,وهي مجمعين سكنيين بحي سلطانة يتكون من 252 وحدة سكنية,ومجمع بحي البديعة يتكون من 124 وحدة سكنية,ومجمع بحي الجرادية ويتكون من 75 وحدة سكنية,بينما هناك مجمعين تحت التنفيذ في كل من المزاحمية ويتكون من 82 وحدة سكنية ,ومحافظة الخرج ويتكون من 116 وحدة سكنية,وكذلك ستة مجمعات سكنية تحتوي على 710 وحدة سكنية في كل من القويعية وشقراء والزلفي وضرما وحريملاء والمجمعة تقدر تكلفتها بحوالي 312 مليون ريال.

الفصل الرابع:تجارب بعض الدول في مجال الإسكان

تختلف الدول عن بعضها البعض في مجال سياسات وقضايا الإسكان حسب طبيعة اقتصاديات تلك البلدان,إلا أن معظمها يتفق في أن الدولة لاتستطيع بمفردها حل مشكلة الإسكان,ولذلك فهي تشجع القطاع الخاص للقيام بالدور الأكبر في هذا الشأن.

1-4-4 تجربة الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية(28).

اعتمدت الولايات المتحدة الأمريكية في حل مشكلة الإسكان على إنشاء جهاز يتكون من أربع هيئات أو شركات عملاقة تقوم كل واحدة منها بدور محدود وتكاملي مع الهيئات الأخرى,ومن تلك الهيئات:

1. شركة فاني مي:

وهي شركة مساهمة عامة تتداول أسهمها منذ عام 1930م وتعتبر أكبر مؤسسة خدمات مالية للإسكان غير بنكية في العالم وقد استطاعت توفير نحو (8) تريليون دولار خلال(30) عام واستفاد من خدماتها أكثر من (30)مليون أسرة.

2. إدارة الإسكان الفيدرالي

تنحصر مهمة إدارة الإسكان الفدرالي بالتأمين على قروض التمويل التي يقوم الممولون من القطاع الخاص بتقديمها إلى المستفيدين,ومن مهامها أيضاً وضع المقاييس والأنظمة للبناء ولكنها لاتساهم في التمويل أو الإقراض أو بناء المساكن.

3. مؤسسة فريدي ماك

وهي مؤسسة كبرى وتعمل بتشريعات من الكونجرس وهدفها الأساسي هو ضخ السيولة في السوق لممولي الإسكان ودعم القروض بضمانات حكومية وتوفير وسائل أفضل للتمويل.

4. مؤسسة البحث والتطوير

وهي المؤسسة القائدة لهذه المؤسسات وهي الهيئة التي تقوم بوضع السياسات والبرامج الإرشادية للمواطنين فيما يخص الحصول على سكن مناسب يتوافق مع ميزانياتهم.وتقوم بتوفير المنح للبحث والتطوير لنماذج البناء ومواد كود البناء ومراقبة المخزون وإجراء التنبؤات بالأزمات,ولمؤسسة البحث والتطوير صناديقها الخاصة لتمويل نشاطاتها.

ونلاحظ من خلال هذه التجربة أن الدولة لاتتدخل في عملية البناء الفعلي للمساكن بل تترك ذلك للقطاع الخاص من خلال اتحادات وتكتلات العقاريين والمطورين كما تقوم الدولة بتعليم وتدريب الشريحة المحتاجة للسكن للبناء بأنفسهم لإكتساب مهارات المهنة ومن ثم قيامهم بإنشاء شركات مقاولات صغيرة للبناء للآخرين.

2-4-4 التجربة الكندية في معالجة أزمة السكن(29).

تمثل التجربة الكندية مثالاً يحتذى به في مجال معالجة أزمة الإسكان بها,إذ أنتبهت منذ الأربعينات إلى أن المسكن المريح جزء لايتجزأ من الخدمات الضرورية التي تقدمها الدولة كالصحة والتعليم والعمل.وأنشأت لهذا الغرض في عام 1946م مؤسسة الإسكان والرهن العقاري الكندية وهي هيئة ملكية تدار بأسلوب تجاري واستثماري تهدف إلى المساعدة والتشجيع والتحضير من أجل حصول المواطن على مسكن اقتصادي ومريح.وقد نجحت المؤسسة في تحقيق أهدافها,إذ تمكنت ومنذ بدء نشاطها في مساعدة ثلث السكان في كندا في الحصول على مسكن.وتعد أقوى المؤسسات الكندية من حيث المركز المالي والقوة النقدية,حيث تبلغ أصولها حالياً (23) مليار دولار ولديها (224) مليار دولار تأمين قروض ورهونات سارية المفعول ويعمل بها أكثر من 1700 موظف في أنحاء كندا المختلفة,ويشير نظام هذه المؤسسة أن هدفها الأساسي يتمثل في:

- بناء المنازل وترميمها وتحديثها
- تيسير الإسكان وجعله متوفراً لمختلف شرائح المجتمع واقتراح البدائل والخيارات أمامهم.
- تسهيل التمويل العقاري بفوائد اقل من ماهو متاح في السوق.
- تحسين البيئة العامة لظروف الإقامة بالمنازل.
- تشجيع القطاع الخاص للإستثمار في مجال الإسكان خصوصاً لذوي الدخول المنخفضة والطبقة المتوسطة.

وقد نجحت هذه المؤسسة في تمكين نحو (80%) من الكنديين من الحصول على مسكن خاص به عبر استفادتهم من الآليات المتاحة للقطاع الخاص في مجال الإسكان,ويتضح نجاح التجربة الكندية في تكامل وتناغم الآليات الأساسية وهي التشريع والتمويل والتطوير والتشييد ولعل هذه السياسة قد أدت إلى إتاحة الفرصة لمحدودي الدخل من الحصول على سكن مناسب بأقساط مريحة ولمدة طويلة تصل إلى (30) عاماً,وأن قيمة هذه الأقساط يكاد يقترب من الإيجار الشهري لنفس الوحدة السكنية ,وقد أدت هذه السياسة إلى تدفق المواطنين على البنوك وشركات التمويل وشركات البناء والتطوير للحصول على سكن في صفقة متكاملة تشمل الأرض والبناء والخدمات المرتبطة بهما.

3-4-4 تجربة السويد(30).

لقد صيغت المباديء العامة لسياسات الإسكان الحالية في السويد بواسطة البرلمان السويدي بعد الحرب العالمية الثانية في عامي (1946-1947م) واعتمدت هذه المباديء

على أعمال الاقتصادي السويدي آلف جوهانسن(Alf Johansson) حيث شدد على أهمية تحقيق "دولة التوازن الثنائي(State of Double Equilibrium) في سوق البناء وفي سوق الإسكان في نفس الوقت ,ونادى بدور جدي وفاعل للحكومة المركزية والحكومات المحلية.
هذه السياسات التي نادى بها جوهانسن تعني تقديم مباني واسعة نسبياً وصحية وبأسعار معقولة (Affordable) لجميع الأسر.وتهدف هذه السياسة إلى تخفيض ساكني كل غرفة إلى أقل من شخصين (لايشمل المطبخ) وبحيث لايزيد الإيجار إلى أكثر من (20%) من الدخل ,كما أن الدولة تكون مسؤولة عن توفير أموال الرهن العقاري الكافية لتكملة القروض المقدمة من بنوك الرهن(Mortgage Banks) وبتوفير مخصصات مالية للأسر التي لديها أطفال,كما أن الحكومات المحلية والبلديات سوف تكون مسؤولة عن تنفيذ وتطبيق البرامج والسياسات التي من شأنها أن تؤدي إلى زيادة عرض المساكن وبالتالي تضمن تقديم بيوت كافية وحديثة للسكان.
ولتحقيق هذا الغرض فقد شجعت البلديات على تأسيس المنظمات الإسكانية التي لاتهدف إلى الربح,وأحد أهداف هذه المؤسسات هو البدء في البنايات الجديدة المعدة للإيجار لبعض الأسر(التي لديها أطفال والذين لم يحصلوا على سكن مناسب عبر السوق).
إن الهدف العام على المدى الطويل لهذه المؤسسات غير الربحية هو التأكيد على حصول جميع المواطنين بغض النظر عن الدخل والمكانة الإجتماعية على سكن مناسب,ولهذه السياسة الإسكانية سابقتان طبقتا إبان الحرب العالمية الثانية,أولهما السيطرة على الأيجارات(Rent Control) وتهدف إلى الحد من الزيادة في الإيجار عند وجود نقص في عرض المساكن,والثانية هي أن يضمن المقترض من الدولة دفع فائدة منخفضة على القروض ومستقرة لفترة طويلة,حيث يؤثر تذبذب سعر الفائدة على نشاط البناء وبالتالي على الطلب على المساكن,حيث يتم تثبيت سعر الفائدة عند (3.5%) للقروض طويلة الأجل كما أن سعر الفائدة الذي يكون أعلى من (3.5%) سوف يدعم من الحكومة ,ولازالت هذه السياسات الإسكانية مطبقة حتى الآن.

4-4-4 التجربة الأوروبية (الليبرالية)(31) .

تحت إمرة منظومة دراسات الاسكان الأوربية EHRN فقد تمت دراسة الدعم الحكومى المقدم في مجال الاسكان فى الدول الاوربية وامريكا ، والذى تعتبر نتائجه الايجابية ظاهرة للعيان فى توفير السكن الحكومى المدعوم فى تلك الدول كسكن المجالس (council housing) فى بريطانيا وتعاونيات الاسكان فى تركيا والتى نجحت فى بناء مدن واحياء كاملة كضاحية بهجلى افلار وضاحية باتى كنت وغيرها،

والسكن الحكومى المدعوم فى كل من السويد والنرويج وحل مشكلة الاسكان والخدمات فى كل انحاء هذه الدول.
على العكس تماما من التجارب السابقة ، فقد درجت التجربة الليبرالية على عدم تقديم اى دعم مستبطن أو مدفون لأى من الشرائح الاجتماعية . الجدول رقم(4-2) يوضح 39 نوعا من الدعم الذى يمكن ممارسته، مقسم على محورى الطلب والعرض الاقتصادى للسكن، ومقسم الى 6 مجموعات على ثلاث محاور للدعم الضريبى والدعم المباشر واللوائح والقوانين.
ومنهما يتبين عدم ميل هذه الدول الى دعم شرائح محدودى الدخل وعدم الميل لتقديم الدعم المادى المباشر إلا فى حالات محددة، وعدم الميل الى تفعيل القوانين واللوائح التى تحد من حركة السوق العقارى او سوق الارض .وينصب جل الدعم المقدم لقطاع الاسكان فى شكل دعم مباشر فى صورة ضمانات وقروض وتوفير الامتيازات الضريبية وتوفير التمويل لكل قطاعات المجتمع شريطة توفر الملاءة الاقتصادية للفرد ومن اهم العوامل التى قادت الى انجاح هذه السياسة هو ميلها نحو تفعيل دور المنتجين للعقار وتجمعات المستهلكين كالتعاونيات او المجالس وذلك بتوجيه الدعم مباشرة الى حيث يمكن معاظمة المردود الاقتصادى، وتفادى الدعم المدفون او المادى خصوصا لشرائح المجتمع الضعيفة اقتصاديا.

	الضرائب	الدعم	القوانين واللوائح
الطلب	**1) مجموعة** .1تخفيض ضريبة فوائد الرهن. .2تخفيض ضرائب امتلاك السكن. .3تقديم امتياز ضريبى لصناديق التوفير الاسكانى. .4تخفيض ضريبى للساكنين بالايجار .5امتياز ضريبى لذوى الدخل المنخفض. .6اعفاء ضريبى لأول بيع تبادلى للعقار. .7تسهيلات ضريبية لإسكان الموظفين محدودى الدخل. .8اعفاء ضريبى لمن يشترى مسكن لأول مرة.	**مجموعة2)** .1اولوية فى الاستحقاق الاسكانى. .2دعم صناديق التوفير الاسكانى. .3دعم الرهونات لذوى الدخل المنخفض. .4هبات ومعونات لمن يشترى مسكن لأول مرة. .5هبات ومعونات للمشترين من ذوى الدخل المنخفض. .6اولوية استحقاق وتخفيض للمشترين من الاسكان الحكومى. .7هبات ودعم للتحسين للمالكين من محدودى الدخل	**مجموعة3)** .1توجه الدولة لتوفير السكن لذوى الدخل المنخفض.
	مجموعة4) أ /ضريبة الدخل .1اعفاء ضريبة الدخل للإسكان الحكومى. .2تسهيلات ضريبية عند تشييد مساكن للإيجار او البيع لمحدودىالدخل. .3امتياز ضريبى للمساكن المؤجرة. .4خصم سعر الفائدة لقروض ملاك الاراضى. .5تخفيض ضريبى لرأس المال العقارىلملاك الأراضى. .6تسهيلات ضريبية للرهونات المقدمة لذوى الدخل المنخفض. .7امتياز ضريبى لاسكان الموظفين ومحدودى الدخل. .8امتياز ضريبى لمؤسسات تشييد العقارات السكنية. ب /الضرائب العقارية .9رسم ضريبة على الأرض الخالية لتشجيع البناء. . 10رسم ضريبة على العقار الخالى لتشجيع الاستخدام. . 11تخفيض ضريبى للعقارات المحسنة او المجددة. ج /ضرائب القيمة المضافة . 12تخفيض ضريبى عند تحويل الملكية او البناء الجديد. . 13تخفيض الضريبة لملاك العقار.	**مجموعة5)** .1دعم عند تشييد او تجديد مساكن محدودى الدخل. .2دعم مباشر كقروض لمنتجى الاسكان منخفض التكاليف. .3توفير الأرض لمنتجى الاسكان منخفض التكاليف بأقل من السعر التجارى. .4تقديم هبات لتأهيل العقارات الخالية والخربة. .5تقديم ضمانات حكومية للقروض لجمعيات الاسكان. .6تقديم ضمانات حكومية للرهن او الايجار لذوى الدخل المنخفض.	**مجموعة6)** .1الزام منتجى العقار لتخصيص نسبة محددة من المساكن لذوى الدخل المنخفض. .2تحديد الايجارات. .3الزام المخدمين باسكان موظفيهم .4منع تمليك العقارات المؤجرة.

هوامش الباب الرابع:

(1) يوسف الفراج ,العقارات في الفقه والنظام, صحيفة الإقتصادية,الرياض ,العدد 4026 .1425/9/5هـ الموافق 19أكتوبر2004م.
(2) يوسف الفراج,العقارات في الفقه والنظام, صحيفة الإقتصادية,الرياض عدد 4040 1425/9/19هـ الموافق 2 نوفمبر 2004م.
(3)عبدالله أحمد المغلوث,الاستثمار العقاري بالمملكة العربية السعودية.2005م.ص206
(4) هاشم عبدالله يماني وزير التجارة والصناعة السعودي,ندوة المساهمات العقارية ,الغرفة التجارية الصناعية بالرياض,14 شعبان 1425هـ.
(5) أسامة بن حمزة ابو عزارة,وكيل وزارة التجارة والصناعة السعودي,ندوة المساهمات العقارية الغرفة التجارية بالرياض,14 شعبان1425هـ.
(6) الدكتور فهد مشبب آلخفير, صحيفة عكاظ السعودية الأربعاء 1431/4/22هـ 7أبريل 2010م العدد 3216.
(7) عبدالعزيز المشرف, صحيفة اليوم,العدد 11345 ,15 يوليو 2004م.
(8) الدكتور فهد مشبب آلخفير مرجع سابق.
(9) صحيفة الرياض ,العدد 13162 وتاريخ 7 يوليو 2004م.
(10) صحيفة الإقتصادية ,الأحد 1430/4/2هـ الموافق 29 مارس 2009م العدد 5648.
(11) لائحة صناديق الإستثمار العقارية,هيئة السوق المالية السعودي.
http://www.cma.org.sa/cma_ar/
(12)حصة عبدالرحمن العون, صحيفة الإقتصادية,العدد3773 وتاريخ 2004/2/9م.
(13) الدكتور علي بن سالم باهمام,الإسكان في المملكة العربية السعودية,مرجع سابق ص57
(14)دراسة إستعمالات الأراضي والهيكل العمراني للوضع الراهن لمدينة الرياض,إعداد الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض1425هـ .ص 106
(15) التقرير السنوي لمؤسسة النقد,مرجع سابق ص18
(16) الدراسة السكانية لمدينة الرياض 1425هـ ,الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض,مركز البحوث والدراسات,1426هـ.ص 46
(17)حاوشين إبتسام,مرجع سابق ص9
(18)المرجع السابق.ص10
(19) التقرير السنوي لمؤسسة النقد,مرجع سابق ص 62
(20) أحمد سعد عبداللطيف,التأجير التمويلي.القاهرة,2000م.ص 34
(21) التقرير السنوي لمؤسسة النقد,مرجع سابق.ص 84
(22) محمد عبدالحليم عمر,الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري,بحث مقدم لمؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري,جامعة الأزهر,القاهرة.2002م.
(23) أحمد رجائي أنيس.مهنة التقييم العقاري حجر الزاوي في صناعة التمويل العقاري.المجلة العقارية,العدد الأول.ديسمبر 2004م
(24) أحمد رجائي,مرجع سابق
(25) التقرير السنوي لمؤسسة النقد,مرجع سابق ص220-221
(26) المرجع السابق
(27) مجلة التنمية العقارية .الرياض.العدد السادس,1425هـ

(28) ورقة عمل مقدمة من مجموعة كسب المالية,مؤتمر سايرك العقاري,2009م.
/http://ksb.com.sa/j
(29) Canada Mortgage and Housing Corporation(CMHC) http://www.cmhc-schl.gc.ca/
(30) د . بينجت ترنر,رئيس مجلس ادارة المنظومة الاوروبية لابحاث الاسكان.ورقة مقدمة في ندوة الإسكان الثالثة,2007م.
(31) صلاح الدين محمود عثمان"نحو منهجية لتوجيه الدعم الحكومي في قطاع الإسكان في السودان" جامعة الخرطوم.قسم العمارة 2002م.

الخاتمةالعامة

يعتبر الإسكان من القطاعات الأساسية في الإقتصاد,كما تعتبر إقتصاديات الإسكان من الدراسات الحديثة نسبياً وتتعلق بمعرفة الجوانب الإقتصادية التي يشتمل عليها قطاع الإسكان بإعتبارة أحد القطاعات الإجتماعية الذي يعمل على إشباع حاجات الأفراد من المساكن.لقد كان للأزمات السكنية التي انتشرت بسرعة كبيرة في كثير من بلدان العالم أكبر الأثر في ظهور الدراسات الاجتماعية والاقتصادية التي دأبت على معرفة الأسباب التي أدت إلى ظهورها واقتراح الوسائل الكفيلة بإزالة حالات القصور المختلفة التي واكبت عمليات تشييد المساكن.
وأصبحت مشاكل الإسكان في الوقت الحاضر في عداد المشاكل العالمية التي تتطلب الحلول السريعة والفعالة وأخذت الأوضاع السكنية المتدهورة نصيبها من الإهتمام الدولي عندما وصلت حديثاً إلى الحد الذي تقف فيه جنباً إلى جنب مع المشكلات الاقتصادية الأخرى مثل البطالة والتضخم ونقص الغذاء.
ويتميز الإسكان بصفات خاصة تميزة عن باقي السلع,فالإسكان سلعة صعبة التقدير والتقييم وصعبة الإنتاج بالنسبة لعارضي هذه السلعة,وبما أن السكن سلعة مميزة وفريدة من نوعها,فإن السياسات الإسكانية تعتبر خاصة ومميزة.فالإسكان ضرورة لأنه يستحوذ على جزء كبير من ميزانية الأسرة وبالتالي فإن أي سياسة إسكانية تنفذها الدولة فإنها ستوثر على جميع أفراد الشعب,وهذا يعني أن توزيع المساكن هو موضوع هام جداً بالنسبة للمنتجين والمستهلكين ,ومهم أيضاً بالنسبة للسياسيين ومسؤولي الحكومة.
كماتتحدد تكلفة إيجار المساكن بقانون العرض والطلب مثلها مثل أي سلعة أو خدمة,ويرتفع الإيجار وينخفض تبعاً لذلك.
لقد أتاح الأزدهار الاقتصادي في المملكة مجالاً رحباً للنمو السكاني,وقد شجع هذا النمو ارتفاع المعدل الكلي للخصوبة ,وارتفاع معدلات الهجرة الداخلية من القرى والهجر إلى المدن الرئيسية التي تتركز الأنشطة الخدمية والإنتاجية فيها مما نتج عنه عدة تأثيرات بيئية ,وعمرانية,واجتماعية,واقتصادية وإدارية في المدن والمناطق المحيطة بها.
إن السياسات الحكومية المتعلقة بالإسكان يمكن أن تتغير ولكن ببطيء خاصة إذا كانت الإعانات الإسكانية محدودة ,كما أن السياسات الإسكانية مرتبطة وبشكل كبير بكثير من الأهداف المهمة سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية (التوازن الاقتصادي-الرفاه الإجتماعي-الصحة العامة-التنمية الاقتصادية),وبدون التنسيق بين القطاعات الاقتصادية المختلفة ,فإن النشاطات والمبادرات السياسية يمكن أن تؤثر وبشكل سلبي على السياسات الإسكانية وبالتالي صعوبة رسم الخطط الإسكانية أو تقييمها لأن النظرة طويلة الأمد يجب أن تؤخذ دائماً في الحسبان مما يجعل عامل عدم التأكد مسيطراً.

وقد اختلفت خطط التنمية للمملكة في التعامل مع مشكلة الإسكان غير أن الكثير منها أكد على أن الأهداف الرئيسية لأي سياسة إسكانية يجب أن تتضمن مايلي:

- تحسين الظروف الإسكانية للجميع.
- توفير مواقع مخططة رخيصة التجهيز.
- توفير الخدمات الأساسية للإسكان.
- إعادة تطوير المساكن الحالية التي تعاني من التخلف .
- العمل على تحقيق الانتشار الجغرافي الملائم للمساكن ليشمل المناطق المختلفة في الدولة.
- ربط السكن بأماكن النشاط الإقتصادي لتوفير فرص العمل على مقربة من مشاريع الإسكان.

وتأتي أيضا من ضمن السياسات الغير مدرجة في هذا الشأن ولكنها مطبقة في الواقع هو توزيع السكان على مختلف المناطق والحيلولة دون استعمال الأراضي الزراعية لغايات الإسكان وذلك ضمن تخطيط إقليمي متوازن للمدن والقرى.
كذلك أكدت السياسات الإسكانية على الجوانب القانونية التي تحكم العلاقات القائمة بين الأطراف المتعاقدة في قطاع الإسكان وكذلك الأنظمة التشريعية لسوق الإسكان بشكل عام.
وتتعدد الأجهزة الإدارية المشرفة على قطاع الإسكان في المملكة ,حيث تتصدر وزارة الأشغال العامة والإسكان الجهات المسؤولة إلا أن عمل كل جهاز يكاد يكون شبه مستقل ولايوجد تنسيق بينهم وهذا مماسبب عدم فعالية في التوصل إلى نتائج إيجابية في حصر مشكلة السكان.إيضاً تسبب تعدد الجهات المسؤولة عن قطاع الإسكان غياب توافر قاعدة متكاملة لبيانات القطاع ,الأمر الذي يشكل تحدياً كبيراً أمام إعداد إستراتيجية طويلة الأمد لإحتواء أزمة السكن ومعرفة الأسباب الحقيقية لها.

كما تتميز المدن الكبيرة بالمملكة بإرتفاع كثافتها السكانية ,مما يساهم في زيادة الطلب عليها وإرتفاع أسعارها إلى مستويات تتجاوز القدرات المالية للعديد من فئات المجتمع
كما يرجع النقص في توفي الإسكان وارتفاع أسعاره إلى محدودية الأراضي الصغيرة ذات الأسعار المناسبة,كما أن تحديد النطاق العمراني للمدن مع استمرار نمو سكانها يتمخض عنه نقص في عرض الأراضي السكنية في وقت يتزايد فيه الطلب عليها ,وتتطلب معالجة ذلك الجانب توفير أراضي سكنية داخل النطاق العمراني للمدن الكبيرة بمساحات صغيرة,مع تطوير المناطق المجاورة لها والعمل على مراجعة إستعمالات الأرضي ووظائفها بصورة دورية وكذلك تشجيع التوجه نحو التوسع العمراني الرأسي ,وترشيد المساحات المخصصة للأغراض التجارية لحساب الأغراض السكنية.
هناك قصور واضح في طلبات التمويل لكافة شرائح المجتمع وخاصة المتوسطة ومحدودة الدخل ,خصوصاً في الوقت الذي أصبح صندوق التنمية العقارية غير قادر على تلبية طلبات التمويل كما في السابق ,وأن ضعف دور البنوك بسبب عدم تفعيل كثير

من القوانين والأنظمة التي تساهم في مشاركتهم في العملية التمويلة كنظام الرهن العقاري ولائحته التنفيذية من الأسباب الرئيسية في خلق أزمة السكن.
وتأتي تجارب تمويل الإسكان عالمياً خصوصاً المطبقة في الولايات المتحدة الأمريكية من التجارب التي تستحق الدراسة والتطبيق خصوصاً أن المملكة لديها من الإمكانيات المادية ماتؤهلها إلى تطبيق هذه التجارب وتهيئة الموظفين القادرين على قيادة العمل في مثل هذه المؤسسات التنظيمية والتنفيذية.

إختبار صحة الفرضيات

1-حضي قطاع الإسكان في جميع برامج خطط التنمية باهمية في إنجاز برامجة كباقي القطاعات الإستراتيجية في الدولة ولكن لم يمنع ذلك من حدوث أزمة في السكن في الوقت الحاضر.
2-أزمة السكن مرتبطة بقضايا التنمية الشاملة إرتباط وثيق تؤثر وتتأثر بها
3-أثبتت السياسات التمويلية عدم فعاليتها وأنها العائق الأكبر في نشوء أزمة السكن.
4- تعد سياسة الإسكان في المملكة ناجحة إذا تم ربطها بقرارات وتوجهات السياسات الإقتصادية والإجتماعية حسب الخطط التنموية العامة مع إتاحة أساليب تمويلية مناسبة وإشراك القطاع الخاص وتحديث الأنظمة والقوانين وترشيد قرارات المتعاملين في سوق العقار.
5- تسبب إرتفاع الأسعار على السلع والخدمات الداخلة في سوق قطاع الإسكان في المساهمة في تعميق الأزمة.
6- على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن والذي لمسناه من خلال تتبع مسار السياسة السكنية عبر خطط التنمية المختلفة إلا أن الواقع أثبت عدم سيطرة هذه المجهودات على الأزمة وإيضاً لم نشاهد تبني لبعض التجارب الناجحة في الدول المتقدمة التي استعرضناها في الدراسة

نتائج البحث

تؤكد سياسة الدولة في مجال الإسكان والمتبعة على مدار العقود الماضية على أن المسكن الملائم واللائق حق لكل مواطن ويعتبر شرطا أساسيا لاستقرار المواطن ومساهمته الفعالة في عملية التنمية ، كما يعد قطاع الإسكان إحدى قطاعات البنية التحتية التي ركزت عليها استراتيجية الحكومة التخطيطية, وذلك بزيادة عدد المستفيدين من برامج الإسكان الحكومية وتعزيز التعاون بين برامج الإسكان المختلفة لتوفير السكن الملائم لكل مواطن.

إن النهوض بقطاع الإسكان في المملكة ودراسة جميع المتطلبات اللازمة لإيجاد الحياة السكنية التفاعلية الإيجابية لمختلف السكان، هو أحد الأهداف الرئيسة للحكومة السعودية في جميع خططها التنموية.

تعد التركيبة العمرية الشابة أحد أهم الملامح المستقبلية لسكان المملكة، حيث من المتوقع أن تتأثر التركيبة السكانية ولعدة سنوات مقبلة بالشباب وسوف تؤدي هذه التركيبة إلى تكوين أسر بمعدلات مرتفعة مما سيؤدي إلى ازدياد الطلب على الوحدات السكنية بمعدل يفوق الزيادة السكانية .

يوجد غياب لبعض المؤشرات المتعلقة بتطبيق أجندة الموئل في الإحصائيات السكانية الجديدة للمملكة مثل الكثافة السكانية وكذلك نسبة السكان الحضر من مجموع السكان.

القضايا الإسكانية المتعلقة بالعمالة الأجنبية الوافدة لم تأخذ حقها من الإهتمام على الرغم من الحضور الكبير للعمالة الأجنبية الوافدة في المجتمع السعودي ,كذلك لم يتم مناقشة تأثيرات ذلك في أي من الخطط التنموية ومايمكن أن تشكله من ضغط كبير على خدمات البنى التحتية في المجمعات السكنية, والعمالة التي تميل إلى " الهجرة العائلية ",وكذلك عدم تفعيل قانون تملك المقيمين الأجانب للمساكن.

إقبال الأسر السعودية على السكن في الشقق بعد ما كانت تميل إلى السكن في الوحدات السكنية ذات المدخل الخارجي المستقل,أحد المتغيرات التي شهدها النمط الإسكاني في المدينة لذا من المنطقي مراعاة أن الطلب سيزداد في المستقبل على المساكن ذات الحجم الأصغر، خصوصاً أن تكوين الأسر الجديدة سيزداد بشكل كبير لأن أكثر من نصف السكان دون 25 من العمر ولأن العديد من الأسر الممتدة ستتحول أيضاً إلى أسر مفردة إذا تهيأت لها الإمكانات للحصول على وحدة سكنية خاصة. وبالتالي فإن تقديم حلول إبداعية لتوفير بدائل لوحدات سكنية صغيرة ومستقبلية سيكون مرحباً به بشكل كبير من قبل الأسر السعودية الصغيرة أو المتكونة حديثاً.

تعد المساواة والعدالة الاجتماعية وتكافؤ الفرص لجميع المواطنين من أهم الأهداف التي تسعى الحكومة إلى تحقيقة, إلا أن البرامج الإسكانية لم تعطي فرصا متساوية أمام المواطنين للحصول على الأراضي السكنية ممن تنطبق عليهم شروط منح هذه الأراضي وكذلك تحسين وتطوير إتاحة الفرص المتساوية للحصول على سلفيات بناء المساكن من صندوق التنمية العقارية.

توفيرالحكومة الخدمات الأساسية لمختلف المناطق السكانية في الدولة وتحسين وتطوير إتاحة فرص الاستفادة منها كخدمات الماء والكهرباء والصرف الصحي،يعتبر من العوائق التي تحتاج إلى إعطاءها الكثير من الإهتمام.

إحدى نقاط الضعف التي تواجه البيئة الداخلية لبرنامج صندوق التنمية العقارية هي عدم قدرته على إنجاز الطلبات المتراكمة لديه، وبالتالي تشكل محدودية الموارد المالية للبرنامج إحدى أهم التحديات التي يجب علاجها.

أن نسبة تملك الأسر السعودية لمساكنها سوف تزداد مع توفير البرامج التي تشجع السكان على الادخار وتوفير التنظيمات والضمانات التي تشجع القطاع الخاص وتدفع به إلى تقديم بدائل مختلفة للتمويل الإسكاني الميسر تناسب الشرائح المتوسطة ومحدودة الدخل.

تطبق الدولة مجموعة من التشريعات لضمان الحيازة الآمنة للأراضي والمساكن لمستحقيها ومالكيها وذلك عن طريق نظام التسجيل العيني للعقار.

إن الطاقة الاستيعابية الإسكانية المستقبلية تتفاوت في قدرتها بين مختلف مناطق المملكة وأن التنمية الإقليمية والحدودية تحاول أن توجد توازن في تحرك وإستقرار السكان بحيث أن لاتحدث ضغط في مدن أو مناطق على حساب أخرى.

إن انظمة تخطيط وبناء المناطق السكنية في المدينة ممثلة في كل من نظام تقسيم المناطق ونظام تقسيم الاراضي ونظام البناء ,لها أثر كبيرعلى قطاع الاسكان في المملكة والخطوات التطويرية لهذه الانظمة لجعلها آلية مناسبة والرفع من مستوى الاداء الوظيفي في الأجهزة القائمة عليها تساهم بلاشك في التخفيف من أزمة السكن.

يعد الحصول على مسكن وبسعر ميسر ومتلائم مع قدرة الأفراد الشرائية الحالية أو في المستقبل المنظور أحد المعاني الهامة التي تسعى الدولة إلى تحقيقة، ولكن تدل مؤشرات السوق إلى ارتفاع الأسعار المتعلقة بقطاع العقارات أمام القدرة المالية للأفراد لشراء أو بناء المساكن مما يصعب على ذوي الدخل المحدود والمتوسط من الحصول على المساكن والأراضي.

أن من أهم المشكلات التي تواجه تنفيذ نظام التمويل العقاري حاليا تكمن في تنظيم السوق وخلق الخبرات اللازمة وتوفير التكامل والانسجام بين مختلف الشركات القائمة والأطراف التي يقع عليها عبء تنفيذ هذا النظام.

قوى السوق التي تضارب في أسعار الاراضي وترفعها الى مستويات تحد من تملكها و الانظمة التخطيطية الحالية التي تدفع السوق نحو تقديم قطع اراضي كبيرة لا تدخل ضمن قدرة الفرد الشرائية و ندرة الجهات الممولة للفرد وارتفاع كلفة التمويل الموجود منها بسبب ضعف ضوابط تحصيل استحقاقاتهم و عدم تغيير سياسة صندوق التنمية العقاري الاقراضية و ارتباط ذهنية الفرد بنمطية معينة من المباني تعمل على رفع التكلفة تلقائياً كالمستوى الكبير والعالي من البناء والتشطيب والمبالغة في الشروط والمواصفات كلها أمور مجتمعه تسببت في أزمة السكن.

تعد قضية مشاركة القطاع الخاص في السياسات الإسكانية إحدى القضايا الرئيسية التي تحرص عليها الدولة إلا أنه يلاحظ غياب مفهوم المسؤولية الاجتماعية لمؤسسات القطاع الخاص تجاه تنفيذ البرامج الإسكانية.

من المعوقات في جانب العرض لقطاع السكن (تركز لملكية الأرض في أيدي القلة من التجار الجشعين ,نمط التطوير العقاري بدائي وذو طابع فردي,التوزيعات من أراضي المنح شبه متوقفه,الشركات العقارية الموجودة صغيرة ومحدودة الحجم وغير قادرة على التطوير,إشكاليات في التمويل) والنتيجة أن النمو في الوحدات السكنية كماً ونوعاً بطيء.

من المعوقات في جانب الطلب زيادة في النمو السكاني مع نقص في المعروض من المساكن بالإضافة إلى التضخم المتزايد سنوياً وسلبيات المضاربات التجارية التي جعلت قيمة قطع الأراضي أكبر من قيمتها الاقتصادية الفعلية. فأصبحت بعض المناطق "مغلقة" ولا يمكن البناء عليها بهدف الربح، نظراً للسعر المرتفع وعدم قدرة الأغلبية على شراء المنازل في تلك المناطق.

يعتبر (التثمين العقاري) مهنة مستقلة لها أصولها وأحكامها وأسسها العلمية ويقوم بها متخصصون محترفون يدرسون قواعدها ويشاركون في دوراتها ومؤتمراتها ولهم تصنيفات دولية, وخصصت بعض الدول للتثمين العقاري نظاما مستقلا ونظمت كيفية الترخيص للمختصين فيه ليتم ندبهم من قبل الجهات المعنية وبالذات القضائية عند الحاجة لذلك , وتتم مراقبة أعمالهم ومحاسبتهم في حال المخالفة.

لنجاح القطاع الخاص في القيام بالدور المنوط به ,فإنه لابد من تناغم ثلاثة عناصر رئيسية وهي التشريعات والتمويل والتطوير عبر الشركات المتخصصة في مجال الإسكان.

قامت الدولة بإنشاء مؤسسات حكومية متخصصة في مجال الإسكان الاجتماعي لمحدودي الدخل لمساعدة غير القادرين من الإستفادة من مايقدمة القطاع الخاص من

برامج إسكانية.كمايمكن للدولة من تقديم العديد من التسهيلات والضمانات والمساعدات المباشرة وغير المباشرة لقطاع السكن إذا تحركت بهذا الإتجاه بجانب تحفيزها للقطاع الخاص ليقوم بالدور الأكبر في هذه العملية.

لعبت الحكومة دور كبير نحو إنشاء العديد من المساكن الشعبية في كافة مناطق المملكة وأن هذا النوع من الإسكان يلاقي المزيد من الرعاية.

التوصيات

ضرورة المسارعة في سن تشريعات جديدة من قبل الجهات المعنية في المملكة العربية السعودية بهدف السيطرة على اتجاهات السوق العقارية "العشوائية" وغير المستقرة، بحيث تتمثل في تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر وفق ما يتناسب مع متطلبات السوق الحديثة والتطورات المتسارعة.مما سيساهم في إيجاد التوازن لمطلوب بين الطرفين مما سيوفر على الجهات الرسمية الجهد والوقت والمال المهدر
ويساعد في الوقت ذاته على دعم الإقتصاد الوطني عبر استقطاب المزيد من الرساميل للإستثمار في قطاع الإسكان الحيوي.

نشر التشريعات النموذجية في مجالات الأراضي والإسكان ورصد والإبلاغ عن التشريعات السلبية أو التي لم تعد تتناسب والتطورات الحديثة في مجالات الأرض والإسكان، والبنى التحتية، والخدمات، والتمويل السكني.

إعادة النظر في أسلوب التخطيط المعتمد على النظام الشبكي المطبق في معظم الأحياء السكنية المعاصرة، وتقديم نماذج لأحياء حديثة، تدعم التنوع من حيث (الكثافات، وأنماط المساكن، وارتفاعات المباني)، وتحقق مبدأ الاستدامة (الذي يوائم بين المتطلبات الاجتماعية، والمعالجات البيئية، والمتغيرات الاقتصادية، وجوانب الأمن والسلامة، والصحة العامة).مع العمل على تجزئة الحي إلى مجموعة من الوحدات الأصغر وإبراز هويتها بشكل واضح لمنح السكان الشعور بالانتماء كمفتاح لزيادة إحساسهم بالمسؤولية, وتشجيعهم على بناء علاقات اجتماعية أكثر ترابطا.

رفع مستوى كفاءة الأحياء السكنية القديمة والتقليدية وتطويرها لتستوعب جزءاً من الزيادة السكنية المستقبلية، لتجنب فقد مخزون الوحدات السكنية المتوافر بها,ولضمان استمرار حيويتها.مع المحافظة على طابعها العمراني والمعماري وإبرازه ليعكس الهوية المحلية.

مراجعة التنظيمات العمرانية للمناطق السكنية ولوائحها التنفيذية واستكمالها لضمان دعم قطاع الإسكان وإصدارها في مجموعة من الأسس التصميمية (كود تصميم وتخطيط المناطق السكنية) والمعايير الإرشادية,والتأكيد على الخروج من البيروقراطية الإدارية في أعمال المراجعة وحث جميع الجهات ذات العلاقة بقطاع السكن على توفيرقواعد البيانات الخاصة بها وتعزيزها، وربطها جميعاً في قاعدة موحدة، على أن تكلف جهة واحدة بعملية نشرها وتحديثها بشكل مستمر لجميع المستفيدين.

دعوة السلطات التخطيطية نحو مراعاة احتياجات السوق من صغر للقطع والوحدات المطلوبة في المخططات المستقبلية واعادة النظر فيما هو قائم حالياً.

توفير مراكز معلومات لدى الغرف التجارية مغذاة بشكل منتظم ومن مصادر موثقة بأسعار الاراضي والعقارات المختلفة لتوفير قاعدة معلومات متكاملة امام الفرد يستطيع ان يتخذ قراره من خلالها.

توفير الانظمة التي من شأنها حماية حقوق الممولين الامر الذي من المتوقع ان يؤدي الى خفض كلفة التمويل .

اشراك القطاع الخاص في تطوير مخططات المنح وذلك بايصال الخدمات لهذه المخططات مقابل استثمار القطاع الخاص مع اعادة النظر في مساحات الاراضي الممنوحة

الإسراع في إنشاء هيئة لأبحاث ودراسات الإسكان والبحث العلمي المتخصص في الإسكان والتركيز على الأبحاث التي توظف إدخال تقنيات تساهم في خفض تكاليف البناء .

وضع مخططات شاملة للمدن تعتمد أسلوب الاحياء المتكاملة من الخدمات وتخصيص أجزاء منها لتكون بأسعار ميسرة للمواطنين .

إنشاء شركة عقارية مساهمة متخصصة في بناء المساكن وبكميات كبيرة في مواقع مختلفة من مدن المملكة. وان تقوم هي بتطوير الأراضي وتوفير الخدمات ثم البناء عليها لأحياء متكاملة. ومن ثم توزيعها على المحتاجين وفق قروض ميسرة .

الإسراع في تطبيق نظام الرهن العقاري وإصدار اللوائح التي تراعي في تنفيذه توفير كافة الضمانات لمختلف الأطراف تفادياً لمشاكل الرهن العقاري والتي كانت سبباً في الأزمة المالية التي وقعت مؤخراً بالولايات المتحدة الأمريكية.

تحديث نظام الصندوق العقاري والرفع من قدراته ليشارك مع بعض البنوك المحلية لمضاعفة قيمة القرض الحالي وهو 300000ريال والذي يعجز عن توفير المسكن. وان يتم أيضا زيادة القرض ليشمل قيمة الأرض (ارض وقرض).

تحويل الطابع الفردي غير الاحترافي لعملية البناء إلى عمل مؤسساتي احترافي يساهم في رقي المراكز الحضرية ويساعد في نمو وتطور البلدو استقطاب الاستثمارات الأجنبية من خلال شركات التطوير ودعم اقتصاد البلد من خلال دعم القطاع الخاص وسينعكس ذلك على الاقتصاد الجزئي والكلي للمملكة

التوقف عن توزيع أراضي منح على المواطنين إذا كانت هذه الأراضي غير مطورة ولاتوجد بها خدمات وبعيدة عن النطاق العمراني.

تطبيق فكرة أراضي المنح الجزئية والمقصود بالمنح الجزئية, جزئية التكلفة والمشاركة بين الدولة والمواطن فتقدم الدولة الأرض ويدفع المواطن تكلفة التجهيز المطلوبة لإدخال الخدمات (كهرباء,ماء,هاتف) وفق ضوابط تلزم مالك الأرض بالبناء عليها خلال فترة لاتتجاوز عام من دخول الخدمات.

النظر في إنشاء محاكم خاصة بالإسكان لسرعة البت في النزاعات التي تنشأ من جراء البيع والشراء وبين المستأجر والمؤجر وغيرها من المعاملات التي تخص القطاع السكني.

تفعيل قدرة البرامج الحكومية الإسكانية على الوفاء بطلبات الإسكان

يمكن تشجيع ضعف مساهمة القطاع الخاص في تمويل البرامج الإسكانية من خلال:
تشكيل هيئة وطنية للمسؤولية الاجتماعية تضم ممثلين عن القطاع الحكومي وشركات القطاع الخاص لتدعيم مبادرات القطاع الخاص في دعم القطاع.
إصدار تقرير سنوي يرصد ويقيم مبادرات شركات القطاع الخاص في مجال المسؤولية الاجتماعية ومن ضمنها الدعم المالي لبرنامج الإسكان.
تقديم مجموعة من الحوافز لمؤسسات القطاع الخاص المساهمة في تمويل البرامج الإسكانية ، كإعطائها الأولوية في الحصول على المناقصات الحكومية ، وتخفيف الرسوم الإدارية المتعلقة بأنشطتها ، وتسهيل الإجراءات الحكومية المفروضة عليها لمزاولة أنشطتها.
قيام المؤسسة الدينية بدور توعوي لحفز مؤسسات القطاع الخاص للمشاركة في تمويل البرامج الإسكانية ،وخاصة من خلال خطب الجمعة لنشر مفهوم " التضامن والتكافل الاجتماعي " .

بالنسبة لتضخم أسعار مواد البناء يمكن التخفيف من التأثير السلبي لهذا التضخم على القدرة المالية للمواطنين لبناء واستكمال إنشاء وصيانة مساكنهم من خلال :
استخدام أسلوب الهندسة القيمية للمشاريع نظراً لمساهمتها الكبيرة في خفض التكاليف وتخفيف الضغط على طلب الحديد والخرسانات.
ربط عقود البناء بمؤشر أسعار ترعاه جهة حكومية محددة يتم تحديد الأسعار بناء على أساسها لحفظ حقوق المالكين والمقاولين.

المراجع العربية

الكتب

1-أحمد منير سليمان:الإسكان والتنمية المستديمة في الدول النامية,دار الراتب الجامعية ,بيروت 1996م.

2- الكتاب الإحصائي السنوي ,العدد الثالث والأربعون, وزارة الإقتصاد والتخطيط,مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات,1428/1427هـ(2007م)

3- حسن,عبدالقادر صالح,توطين البدوفي عهد الملك عبدالعزيز,1980م

4- الهذلول,صالح علي,المدينة العربية الإسلامية وأثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية,.1994

5- الدكتور علي بن سالم باهمام,الإسكان في المملكة العربية السعودية عشرون عام من الإنجازات,1422

6- عمر صخري:مباديء الإقتصاد الجزئي الوحدوي,1998

7- العنقري,خالد محمد.من معالم التنمية العمرانية بالمملكة العربية السعودية,1421هـ

8- الخريف,رشود محمد.السكان المفاهيم والأساليب والتطبيقات,جامعة الملك سعود بالرياض 1423هـ

9- السرياني,محمد محمود:السمات الديمغرافية للمجتمع السعودي,الجزء الثاني,1400هـ

10- الإسكان في المملكة العربية السعودية الأهداف والسياسات,وزارة الأشغال العامة والإسكان,وكالة الوزارة لشئون الإسكان.1419هـ.

11- شادية محمد عزيز ,الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر ودور القروض المسيرة للتغلب عليها,دار المستقبل العربي,.1985

12- أحمد خالد علام,تخطيط المدن,مكتبة الأنجلو المصرية,1983

13- الإستراتيجية العمرانية الوطنية :وزارة الشؤون البلدية والقروية,وكالة الوزارة لتخطيط المدن,الرياض 1422هـ

14- ادوارد لينش:تجارب التخطيط العمراني في التنمية العمرانية في المملكة.1999م

15- عمر عوض المشعبي,الإطار المؤسسي لتخطيط التنمية العمرانية ,في التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية الفرص والتحديات.1998م

16- أحمد بن جارالله الجارالله,النظام الحضري السعودي.جامعة الملك فيصل,1422هـ

17- عبدالله أحمد المغلوث,الاستثمار العقاري بالمملكة العربية السعودية.2005م

18- أحمد سعد عبداللطيف,التأجير التمويلي.القاهرة,2000م

المذكرات

1-حاوشين ابتسام :"السياسة السكنية في الجزائر" رسالة ماجستير,جامعة الجزائر.2003/2002م

2- ثامر بن فؤاد الرجيب:" أثر التغيرات البيئية على الإنفاق الغذائي والسكني للأسرة في مدينة الرياض" رسالة ماجستير,جامعة الملك سعود,كلية الأغذية والزراعة,قسم الإقتصاد الزراعي الرياض,1428هـ.

3- العمري,أحمد بن علي,تقدير دالة الطلب الكلي على الإسكان في المملكة العربية السعودية بإستخدام تحليلات التكامل المشترك,رسالة ماجستير,جامعة الملك سعود كلية العلوم الإدارية ,قسم الإقتصاد,2005.

التقارير والندوات

1-"المسكن المشترك-مشاكل وحلول مقترحة-"سلسلة تقاريرخاصة(2),الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن,أيلول 2000م.

2- السجل العلمي لندوة الإسكان الثانية بمدينة الرياض,الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض 2004م

3- التقرير السنوي الخامس والأربعون لمؤسسة النقد العربي السعودي.1430هـ(2009م).

4- الأنظمة واللوائح والتعليمات (الجزء الأول),وزارة الشؤون البلدية والقروية

5- دراسة أوضاع السوق العقاري في المملكة العربية السعودية,إعداد مركز البحوث كلية العلوم الإدارية جامعة الملك سعود بالرياض,1420هـ

6- السكن للجميع الإلتزامات والإنجازات في المملكة العربية السعودية,ورقة مقدمة من وفد المملكة إلى مؤتمر لجنة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ,1407هـ

7- السكن والتجمعات السكنية في المملكة العربية السعودية,تقرير لمؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ,تركيا,1417هـ

8- وزارة الإقتصاد والتخطيط:خطة التنمية الثامنة,1430/1425هـ

9- دراسة برلمانية تحليلية حول موضوع:التنمية الإسكانية المستدامة,مقدمة من لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة لمؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة" أبو ظبي 12-14 أكتوبر 2008.

10- وزارة التخطيط,خطة التنمية الأولى

11- وزارة التخطيط.خطة التنمية الثانية

12- وزارة التخطيط.خطة التنمية الثالثة

13- وزارة التخطيط,خطة التنمية الرابعة

14- وزارة التخطيط,خطة التنمية الخامسة

15- وزارة التخطيط,خطة التنمية السادسة

16- وزارة التخطيط ,خطة التنمية السابعة

17- وزارة التخطيط,خطة التنمية الثامنة

18- هاشم عبدالله يماني وزير التجارة والصناعة السعودي,ندوة المساهمات العقارية ,الغرفة التجارية الصناعية بالرياض,14 شعبان 1425هـ

19- أسامة بن حمزة ابو عزارة,وكيل وزارة التجارة والصناعة السعودي,ندوة المساهمات العقارية الغرفة التجارية بالرياض,14 شعبان1425هـ

20- دراسة إستعمالات الأراضي والهيكل العمراني للوضع الراهن لمدينة الرياض,إعداد الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض1425هـ

21- الدراسة السكانية لمدينة الرياض 1425هـ ,الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض,مركز البحوث والدراسات,1426هـ.

22- محمد عبدالحليم عمر,الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقاري,بحث مقدم لمؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري,جامعة الأزهر,القاهرة.2002م

23-) د . بينجت ترنر,رئيس مجلس ادارة المنظومة الاوروبية لابحاث الاسكان.ورقة مقدمة في ندوة الإسكان الثالثة,2007م.

24- صلاح الدين محمود عثمان"نحو منهجية لتوجيه الدعم الحكومي في قطاع الإسكان في السودان" جامعة الخرطوم.قسم العمارة 2002م.

الصحف والمجلات

1- يوسف الفراج ,العقارات في الفقه والنظام, صحيفة الإقتصادية,الرياض, العدد 4026 .1425/9/5هـ الموافق 19أكتوبر2004م

2- يوسف الفراج,العقارات في الفقه والنظام, صحيفة الإقتصادية,الرياض عدد 4040 1425/9/19هـ الموافق 2 نوفمبر 2004م

3- الدكتور فهد مشبب آلخفير, صحيفة عكاظ السعودية الأربعاء 1431/4/22هـ 7أبريل 2010م العدد .3216

4- عبدالعزيز المشرف, صحيفة اليوم,العدد 11345 ,15 يوليو 2004م.

5- صحيفة الرياض ,العدد 13162 وتاريخ 7 يوليو 2004م.

6- صحيفة الإقتصادية ,الأحد 1430/4/2هـ الموافق 29 مارس 2009م العدد 5648

7- حصة عبدالرحمن العون, صحيفة الإقتصادية,العدد3773 وتاريخ 2004/2/9م.

8- أحمد رجائي أنيس.مهنة التقييم العقاري حجر الزاوي في صناعة التمويل العقاري.المجلة العقارية,العدد الأول.ديسمبر 2004م

9- مجلة التنمية العقارية .الرياض.العدد السادس,1425هـ

مواقع الإنترنت

1- قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم (217 ألف) د-3 المؤرخ في 10 كانون الأول/ديسمبر 1948 http://www.un.org/en/index.shtml

2- الموقع الإلكتروني للبنك السعودي للتسليف والإدخار.
http://www.scb.gov.sa/Home.aspx

3- الموقع الإلكتروني لوزارة الأشغال العامة والإسكان.
http://www.mpwh.gov.sa

4- تقرير مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (المرئل) الدورة الثانية والثلاثون 6-9 آذار /مارس 2001 م http://www.un.org/en/index.shtml

5- المصدر الهيئة العامة للإستثمار في المملكة العربية السعودية
/http://www.sagia.gov.sa/ar

6- مجموعة مكينزي المالية للإستثمار
/http://www.mackenziefinancial.com

7- لائحة صناديق الإستثمار العقارية,هيئة السوق المالية السعودي.
/http://www.cma.org.sa/cma_ar
8- ورقة عمل مقدمة من مجموعة كسب المالية,مؤتمر سايرك العقاري,2009م.
/http://ksb.com.sa/j

المراجع الأجنبية

(1). Martin Feldstein.”The Global Impact of America’s Housing Crisis” www.project-syndicate.org,2009

(2).Manuel Castells “The Information Age: Economy, Society, and Culture" published by Blackwell in its first edition in 1996.

(3).Hassan Fathy:Architecture For The Poor,Shicago,1973

(4).Charles Abrams:Man,s Struggle For Shelter In An Urbanizing World,London,1966

(5)D.W. Drakakis-Smith:” Housing in the North :Policies and Markets” Publisher Australian National University ,Australia Research Unit 1984.

(6)Turner J.F.C:” Housing by People :Towards Autonomy in Building Environment” Pantheon book ,New York 1977

(7)Joseph De Chiara and John Hancock Callender,”Time-Saver Standards for building types “1990

(8) Muth,Richard E.1971.The derived demand for urban residential land.Urban Studies 8

(9) Real Estate : Investment and Financial Strategy By Peter Clinloy,1988,Publisher : Klumer Academic Publishers

(10) Polinsky,A.Mitchell,and David,T.Ellwood.1979:An empirical reconciliation of micro and grouped estimates of the demand for housing .Review of Economics and Statistics 61

(11)Stephen K.Mayo,Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand,1980

(12)Friedman,M.”A Theory of the Consumption Function”Chap.7,Princeton Univ.Press,Princeton,N.J.1975

(13) Canada Mortgage and Housing Corporation(CMHC) http://www.cmhc-schl.gc.ca/

الملاحق

جميع حقوق الإنسان للجميع

الذكــرى السنوية الخمســون لصــدور الإعلان العالمي لحقــوق الإنســان

١٩٩٨-١٩٤٨

اعتُمد بموجب قرار الجمعية العامة 217 ألف) د-3) المؤرخ في 10 كانون الأول/ديسمبر 1948

في 10 كانون الأول/ديسمبر 1948، اعتمدت الجمعية العامة للأمم المتحدة الإعلان العالمي لحقوق الإنسان وأصدرته، ويرد النص الكامل للإعلان في الصفحات التالية. وبعد هذا الحدث التاريخي، طلبت الجمعية العامة من البلدان الأعضاء كافة أن تدعو لنص الإعلان و"أن تعمل على نشره وتوزيعه وقراءته وشرحه، ولاسيما في المدارس والمعاهد التعليمية الأخرى، دون أي تمييز بسبب المركز السياسي للبلدان أو الأقاليم".

الديباجة

لما كان الاعتراف بالكرامة المتأصلة في جميع أعضاء الأسرة البشرية وبحقوقهم المتساوية الثابتة هو أساس الحرية والعدل والسلام في العالم.

ولما كان تناسي حقوق الإنسان وازدراؤها قد أفضيا إلى أعمال همجية آذت الضمير الإنساني، وكان غاية ما يرنو إليه عامة البشر انبثاق عالم يتمتع فيه الفرد بحرية القول والعقيدة ويتحرر من الفزع والفاقة.

ولما كان من الضروري أن يتولى القانون حماية حقوق الإنسان لكيلا يضطر المرء آخر الأمر إلى التمرد على الاستبداد والظلم.

ولما كانت شعوب الأمم المتحدة قد أكدت في الميثاق من جديد إيمانها بحقوق الإنسان الأساسية وبكرامة الفرد وقدره وبما للرجال والنساء من حقوق متساوية وحزمت أمرها على أن تدفع بالرقي الاجتماعي قدماً وأن ترفع مستوى الحياة في جو من الحرية أفسح.

ولما كانت الدول الأعضاء قد تعهدت بالتعاون مع الأمم المتحدة على ضمان اطراد مراعاة حقوق الإنسان والحريات الأساسية واحترامها.

ولما كان للإدراك العام لهذه الحقوق والحريات الأهمية الكبرى للوفاء التام بهذا التعهد.

فإن الجمعية العامة تنادي بهذا الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على أنه المستوى المشترك الذي ينبغي أن تستهدفه كافة الشعوب والأمم حتى يسعى كل فرد وهيئة في المجتمع، واضعين على الدوام هذا الإعلان نصب أعينهم، إلى توطيد احترام هذه الحقوق والحريات عن طريق التعليم والتربية واتخاذ إجراءات مطردة، قومية وعالمية، لضمان الاعتراف بها ومراعاتها بصورة عالمية فعالة بين الدول الأعضاء ذاتها وشعوب البقاع الخاضعة لسلطانها.

المادة 1

يولد جميع الناس أحراراً متساوين في الكرامة والحقوق، وقد وهبوا عقلاً وضميراً وعليهم أن يعامل بعضهم بعضاً بروح الإخاء.

المادة 2

لكل إنسان حق التمتع بكافة الحقوق والحريات الواردة في هذا الإعلان، دون أي تمييز، كالتمييز بسبب العنصر أو اللون أو الجنس أو اللغة أو الدين أو الرأي السياسي أو أي رأي آخر، أو الأصل الوطني أو الاجتماعي أو الثروة أو الميلاد أو أي وضع آخر، دون أية تفرقة بين الرجال والنساء. وفضلا عما تقدم فلن يكون هناك أي تمييز أساسه الوضع السياسي أو القانوني أو الدولي لبلد أو البقعة التي ينتمي إليها الفرد سواء كان هذا البلد أو تلك البقعة مستقلا أو تحت الوصاية أو غير متمتع بالحكم الذاتي أو كانت سيادته خاضعة لأي قيد من القيود.

المادة 3

لكل فرد الحق في الحياة والحرية وسلامة شخصه.

المادة 4

لايجوز استرقاق أو استعباد أي شخص، ويحظر الاسترقاق وتجارة الرقيق بكافة أوضاعهما.

المادة 5

لايعرض أي إنسان للتعذيب ولا للعقوبات أو المعاملات القاسية أو الوحشية أو الحاطة بالكرامة.

المادة 6

لكل إنسان أينما وجد الحق في أن يعترف بشخصيته القانونية.

المادة 7

كل الناس سواسية أمام القانون ولهم الحق في التمتع بحماية متكافئة عنه دون أية تفرقة، كما أن لهم جميعا الحق في حماية متساوية ضد أي تميز يخل بهذا الإعلان وضد أي تحريض على تمييز كهذا.

المادة 8

لكل شخص الحق في أن يلجأ إلى المحاكم الوطنية لإنصافه عن أعمال فيها اعتداء على الحقوق الأساسية التي يمنحها له القانون.

المادة 9

لا يجوز القبض على أي إنسان أو حجزه أو نفيه تعسفاً.

المادة 10

لكل إنسان الحق، على قدم المساواة التامة مع الآخرين، في أن تنظر قضيته أمام محكمة مستقلة نزيهة نظراً عادلاً علنياً للفصل في حقوقه والتزاماته وأية تهمة جنائية توجه إليه.

المادة 11

(1) كل شخص متهم بجريمة يعتبر بريئاً إلى أن تثبت إدانته قانوناً بمحاكمة علنية تؤمن له فيها الضمانات الضرورية للدفاع عنه.

(2) لا يدان أي شخص من جراء أداة عمل أو الامتناع عن أداة عمل إلا إذا كان ذلك يعتبر جرماً وفقاً للقانون الوطني أو الدولي وقت الارتكاب، كذلك لا توقع عليه عقوبة أشد من تلك التي كان يجوز توقيعها وقت ارتكاب الجريمة.

المادة 12

لا يعرض أحد لتدخل تعسفي في حياته الخاصة أو أسرته أو مسكنه أو مراسلاته أو لحملات على شرفه وسمعته، ولكل شخص الحق في حماية القانون من مثل هذا التدخل أو تلك الحملات.

المادة 13

(1) لكل فرد حرية التنقل واختيار محل إقامته داخل حدود كل دولة.

(2) يحق لكل فرد أن يغادر أية بلاد بما في ذلك بلده كما يحق له العودة إليه.

المادة 14

(1) لكل فرد الحق في أن يلجأ إلى بلاد أخرى أو يحاول الالتجاء إليها هرباً من الاضطهاد.

(2) لا ينتفع بهذا الحق من قدم للمحاكمة في جرائم غير سياسية أو لأعمال تناقض أغراض الأمم المتحدة ومبادئها.

المادة 15

(1) لكل فرد حق التمتع بجنسية ما.

(2) لا يجوز حرمان شخص من جنسيته تعسفاً أو إنكار حقه في تغييرها.

المادة 16

(1) للرجل والمرأة متى بلغا سن الزواج حق التزوج وتأسيس أسرة دون أي قيد بسبب الجنس أو الدين، ولهما حقوق متساوية عند الزواج وأثناء قيامه وعند انحلاله.

(2) لا يبرم عقد الزواج إلا برضى الطرفين الراغبين في الزواج رضى كاملاً لا إكراه فيه.

(3) الأسرة هي الوحدة الطبيعية الأساسية للمجتمع ولها حق التمتع بحماية المجتمع والدولة.

المادة 17

(1) لكل شخص حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره.

(2) لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً.

المادة 18

لكل شخص الحق في حرية التفكير والضمير والدين، ويشمل هذا الحق حرية تغيير ديانته أو عقيدته، وحرية الإعراب عنهما بالتعليم والممارسة وإقامة الشعائر ومراعاتها سواء أكان ذلك سراً أم مع الجماعة.

المادة 19

لكل شخص الحق في حرية الرأي والتعبير، ويشمل هذا الحق حرية اعتناق الآراء دون أي تدخل، واستقاء الأنباء والأفكار وتلقيها وإذاعتها بأية وسيلة كانت دون تقيد بالحدود الجغرافية.

المادة 20

(1) لكل شخص الحق في حرية الاشتراك في الجمعيات والجماعات السلمية.

(2) لا يجوز إرغام أحد على الانضمام إلى جمعية ما.

المادة 21

(1) لكل فرد الحق في الاشتراك في إدارة الشؤون العامة لبلاده إما مباشرة وإما بواسطة ممثلين يختارون اختياراً حراً.

(2) لكل شخص نفس الحق الذي لغيره في تقلد الوظائف العامة في البلاد.

(3) إن إرادة الشعب هي مصدر سلطة الحكومة، ويعبر عن هذه الإرادة بانتخابات نزيهة دورية تجري على أساس الاقتراع السري وعلى قدم المساواة بين الجميع أو حسب أي إجراء مماثل يضمن حرية التصويت.

المادة 22

لكل شخص بصفته عضواً في المجتمع الحق في الضمانة الاجتماعية وفي أن تحقق بوساطة المجهود القومي والتعاون الدولي وبما يتفق ونظم كل دولة ومواردها الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والتربوية التي لاغنى عنها لكرامته وللنمو الحر لشخصيته.

المادة 23

(1) لكل شخص الحق في العمل، وله حرية اختياره بشروط عادلة مرضية كما أن له حق الحماية من البطالة.

(2) لكل فرد دون أي تمييز الحق في أجر متساو للعمل.

(3) لكل فرد يقوم بعمل الحق في أجر عادل مرض يكفل له ولأسرته عيشة لائقة بكرامة الإنسان تضاف إليه، عند اللزوم، وسائل أخرى للحماية الاجتماعية.

(4) لكل شخص الحق في أن ينشئ وينضم إلى نقابات حماية لمصلحته.

المادة 24

لكل شخص الحق في الراحة، وفي أوقات الفراغ، ولاسيما في تحديد معقول لساعات العمل وفي عطلات دورية بأجر.

المادة 25

(1) لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته، ويتضمن ذلك التغذية والملبس والمسكن والعناية الطبية وكذلك الخدمات الاجتماعية اللازمة، وله الحق في تأمين معيشته

في حالات البطالة والمرض والعجز والترمل والشيخوخة وغير ذلك من فقدان وسائل العيش نتيجة لظروف خارجة عن إرادته.

(2) للأمومة والطفولة الحق في مساعدة ورعاية خاصتين، وينعم كل الأطفال بنفس الحماية الاجتماعية سواء أكانت ولادتهم ناتجة عن رباط شرعي أو بطريقة غير شرعية.

المادة 26

(1) لكل شخص الحق في التعلم، ويجب أن يكون التعليم في مراحله الأولى والأساسية على الأقل بالمجان، وأن يكون التعليم الأولي إلزامياً وينبغي أن يعمم التعليم الفني والمهني، وأن ييسر القبول للتعليم العالي على قدم المساواة التامة للجميع وعلى أساس الكفاءة.

(2) يجب أن تهدف التربية إلى إنماء شخصية الإنسان إنماء كاملاً، وإلى تعزيز احترام الإنسان والحريات الأساسية وتنمية التفاهم والتسامح والصداقة بين جميع الشعوب والجماعات العنصرية أو الدينية، وإلى زيادة مجهود الأمم المتحدة لحفظ السلام.

(3) للآباء الحق الأول في اختيار نوع تربية أولادهم.

المادة 27

(1) لكل فرد الحق في أن يشترك اشتراكاً حراً في حياة المجتمع الثقافي وفي الاستمتاع بالفنون والمساهمة في التقدم العلمي والاستفادة من نتائجه.

(2) لكل فرد الحق في حماية المصالح الأدبية والمادية المترتبة على إنتاجه العلمي أو الأدبي أو الفني.

المادة 28

لكل فرد الحق في التمتع بنظام اجتماعي دولي تتحقق بمقتضاه الحقوق والحريات المنصوص عليها في هذا الإعلان تحققاً تاماً.

المادة 29

(1) على كل فرد واجبات نحو المجتمع الذي يتاح فيه وحده لشخصيته أن تنمو نمواً حراُ كاملاً.

(2) يخضع الفرد في ممارسة حقوقه وحرياته لتلك القيود التي يقررها القانون فقط، لضمان الاعتراف بحقوق الغير وحرياته واحترامها ولتحقيق المقتضيات العادلة للنظام العام والمصلحة العامة والأخلاق في مجتمع ديمقراطي.

(3) لا يصح بحال من الأحوال أن تمارس هذه الحقوق ممارسة تتناقض مع أغراض الأمم المتحدة ومبادئها.

المادة 30

ليس في هذا الإعلان نص يجوز تأويله على أنه يخول لدولة أو جماعة أو فرد أي حق في القيام بنشاط أو تأدية عمل يهدف إلى هدم الحقوق والحريات الواردة فيه.